



## Vente d'une maison en cours de succession

Par **jcazenave**, le **08/06/2013** à **10:19**

Bonjour,

Un couple est marié sous le régime de la communauté universelle.

L'un des conjoints faisant partie d'une fratrie de 3 est héritier d'une partie des biens de ses parents à l'issue du décès de sa mère.

Dans cette succession une maison est mise en vente.

Le conjoint non héritier du couple :

- Peut il s'opposer à la vente de la maison,
  - Doit il signer :
  - les mandats de vente de ce bien,
  - le compromis de vente,
  - l'acte de vente authentique chez le notaire
- concluant la vente de la maison,
- les documents lors de la clôture de la succession

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Par **youris**, le **08/06/2013** à **10:35**

bjr,

pour répondre précisément il faudrait connaître la convention de communauté universelle en particulier si les biens reçus par successions ou donations rentrent dans la communauté universelle.

cdt

Par **fra**, le **08/06/2013** à **10:47**

Bonjour,

Youris a raison. Cette communauté universelle a-t-elle été faite avec attribution intégrale de ladite communauté au survivant (cas le plus fréquent, heureusement), ou pas ?

En ce premier cas, le conjoint survivant est plein propriétaire de tous les biens composant la succession et peut, à sa guise, faire ce qu'il veut sur tous les biens composant le patrimoine, sans avoir à rendre compte aux enfants. C'est l'intérêt de ce régime matrimonial. Qui plus est,

si l'immeuble à vendre constituait la résidence principale du couple, il existe une protection renforcée au profit du conjoint survivant.

Par **Jibi7**, le **08/06/2013** à **11:17**

Trouvé sur <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/1079-mariage-les-regimes-matrimoniaux>

""La communauté universelle

A l'opposé, ce régime met, en principe, tout en commun.

Tous les biens, acquis ou reçus (par succession ou donation) avant ou pendant le mariage sont communs, sauf clauses contraires. Les époux sont co-responsables de toutes les dettes contractées par l'un ou l'autre puisqu'il n'y a plus de biens propres.

On peut toutefois donner ou léguer un bien à un conjoint marié sous ce régime en exigeant que ce bien n'entre pas dans la communauté.

Les époux mariés sous le régime de la communauté universelle peuvent insérer dans leur contrat une clause dite « d'attribution ». Au décès d'un des conjoints, l'autre récupérera tout ou partie du patrimoine du défunt sans aucuns droits de succession à payer.

Cet avantage présente plusieurs inconvénients si ce régime est adopté en présence d'enfants, puisque ces derniers ne bénéficient qu'une fois des tranches basses du barème et de l'abattement parent/enfant"

suivant le contrat de donation ou de succession si vos parents ont précisé qqch (acquets ou pas) l'époque de vos contrats de mariage (la situation a changé)  
voyez avec le notaire ce qui vous concerne précisément après avoir lu la totalité de l'article ci dessus qui vous éclairera sans doute.

Je ne vois pour votre conjoint-s'il est de bonne foi- comme seules circonstances le conduisant à mettre son nez dans la vente: soit il est le seul pourvoyeur de revenus de votre communauté et espère y gagner plus, soit aussi craint d'avoir des frais etc.

mais pour ça mieux vaut d'abord laver le linge ....en famille!

Par **youris**, le **08/06/2013** à **12:03**

la seule réponse vous la trouverez dans la convention établissant la communauté universelle. la bonne foi du conjoint ou ses revenus ne sont pas des éléments juridiques pris en compte pour la succession de la mère d'un des époux pas plus que le linge sale.  
d'ailleurs en relisant le message de jcazenave, il ne précise pas si l'autre conjoint est décédé ou pas.

Par **jcazenave**, le **08/06/2013** à **13:11**

En fait je vais poser la question plus clairement.

Ma sœur et moi sommes héritières de nos parents d'une maison.

Ma sœur étant mariée sous le régime de la communauté universelle, la signature de son mari est elle obligatoire pour vendre ce bien.

Merci de vos réponses.

Par **youris**, le **08/06/2013** à **13:32**

et je répète qu'il faut savoir ce que dit la convention de communauté universelle de votre soeur pour les biens reçus par succession, entrent-ils ou non dans la communauté universelle ?