



(espagne) vente sans l'accord de tous les héritiers

Par **lys2221**, le **02/01/2010** à **16:07**

bonjour, je réside en france depuis 1990 mais je suis née en espagne.

Voila mon histoire; mon père decede en 2000. laissant son heritage et des biens immobiliers a sa femme, et ses enfants, dont je suis l'ainé.(nous sommes 4 freres)

Il n'y a jamais vraiment eu de transmission ou sucesion d'heritage, alors comment expliquer qu'un bien (une maison de campagne appartenant a mon père defunt) a réussi a se vendre sans que je sois au courant?

En effet, vendu en 2005, je n'ai été informé a aucun moment ni convoqué et cette vente a eu lieu. ainsi, un beau jour en 2007, en vacances en espagne, je retourne a la maison de campagne et là, je vois qu'elle est occupé par un jeune couple, j'avais encore les clés et je suis rentre en pensant que quelqun tenter de voler. J'ai eu finalement la bonne surprise ce jour là, et d'ailleurs ce jeune couple après avoir eu très peur,et en me disant qu'ils avait acheté cette maison et forcément j'étais en colère, car je n'arrivais pas a y croire ils on porté plainte contre moi!

Voila aujourd'hui je me rend compte après enquete que seul un de mes frères et ma mère on signé cette vente, avec comme mention en guise de vendeurs "[...]le nom de ma mère et[...]le nom d'un seul de mes freres accompagné de 'en tant que representant de tous les heritiers du père)

Tout sa n'est pas légal et je cherche a comprendre comment mon frère a réussi a se faire considerer comme; **'le representant des héritiers'**

De quelle manière as t il réussi a faire cela? es ce que c'est vraiment faisable et comment? merci de votre reponse. Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **02/01/2010** à **19:45**

.
.

Rebonsoir.

Je pensais vous parler sur "Signer un compromis de vente privé avec son empreinte digitale".

???

Qui joue à quoi ?

Ouvrez donc un troisième dossier: vous y verrez sûrement plus clair.

Par **lys2221**, le **04/01/2010** à **13:33**

mil excuses --> je retourne sur l'autre post.

Par **OthmanS**, le **01/02/2011** à **15:59**

Bonjour, je pense que ceux qui sont habitués au système Français et Marocain dans lesquels les notaires garantissent les transactions parce que ils font des vérifications au cadastre etc... sont très surpris que en Espagne le système soit différent. En effet en Andalousie à l'époque musulmane, les adouls ont laissé un système très en avance pour l'époque parce que avant en Europe il n'y avait que un droit c'était celui de l'occupation, il y avait les nobles propriétaires et les serfs. Le système musulman a établi en Andalousie un droit nouveau tel que nous le connaissons aujourd'hui, à travers toute l'Europe. Napoléon l'a perfectionné dans le sens de la vie moderne avec notaires tribunaux...; etc; si bien que le système Andalou qui fonctionnait très bien, à l'ère d'un monde stable, ne vaut plus aujourd'hui puisque il est aussi basé sur les témoignages.

Donc en Espagne le notaire ne fait qu'enregistrer les déclarations et n'a pas pour rôle de procéder à des vérifications. Il vous appartient de prendre des avocats qui effectuent de telles vérifications. Il faut donc à mon avis consulter un avocat espagnol, ou Français qui a la compétence en Espagne qui sait quelle est la procédure à suivre. A mon avis, les jeunes qui ont acheté la maison vont avoir de gros problèmes mais ceux qui se sont prévalus d'un pouvoir qu'ils n'avaient pas, eux aussi. Si vos parents n'ont pas partagé l'héritage ou donné une compensation, ils sont en faute grave et celui qui leur a acheté le bien il me semble que il pourrait être en situation de receleur. Quand vous achetez ou vous vendez en Espagne prévoyez les frais d'avocats qui doivent faire des recherches pour vous.....Je suis en train de vendre une maison à Puerto Banus et je suis obligé de passer par là pas question de se contenter du travail du notaire.

Par **OthmanS**, le **01/02/2011** à **16:02**

Bonjour, je pense que ceux qui sont habitués au système Français et Marocain dans lesquels les notaires garantissent les transactions parce que ils font des vérifications au cadastre etc... sont très surpris que en Espagne le système soit différent. En effet en Andalousie à l'époque musulmane, les adouls ont laissé un système très en avance pour l'époque parce que avant en Europe il n'y avait que un droit c'était celui de l'occupation, il y avait les nobles propriétaires et les serfs. Le système musulman a établi en Andalousie un droit nouveau tel que nous le connaissons aujourd'hui, à travers toute l'Europe. Napoléon l'a perfectionné dans le sens de la vie moderne avec notaires tribunaux...; etc; si bien que le système Andalou qui fonctionnait très bien, à l'ère d'un monde stable, ne vaut plus aujourd'hui puisque il est aussi basé sur les témoignages.

Donc en Espagne le notaire ne fait qu'enregistrer les déclarations et n'a pas pour rôle de procéder à des vérifications. Il vous appartient de prendre des avocats qui effectuent de telles vérifications. Il faut donc à mon avis consulter un avocat espagnol, ou Français qui a la compétence en Espagne qui sait quelle est la procédure à suivre. À mon avis, les jeunes qui ont acheté la maison vont avoir de gros problèmes mais ceux qui se sont prévalus d'un pouvoir qu'ils n'avaient pas, eux aussi. Si vos parents n'ont pas partagé l'héritage ou donné une compensation, ils sont en faute grave et celui qui leur a acheté le bien il me semble qu'il pourrait être en situation de receleur. Quand vous achetez ou vous vendez en Espagne prévoyez les frais d'avocats qui doivent faire des recherches pour vous.....Je suis en train de vendre une maison à Puerto Banus et je suis obligé de passer par là pas question de se contenter du travail du notaire.