

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2014)
Heft: 53

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Peut-on vendre une maison reçue en héritage?

Nous sommes trois enfants à en avoir hérité. Mon frère a racheté la part de ma sœur et de moi-même. Aujourd'hui, il souhaite la revendre. Ai-je droit à une part du bénéfice?

Emilie, Monthey (VS)



Sylviane Wehrli

Juriste,
ancienne
juge de paix

Dans une succession où il y a plusieurs héritiers, ceux-ci peuvent décider de rester en hoirie ou de partager les biens de la succession. Lorsqu'il y a un immeuble commun et qu'un héritier souhaite en devenir unique propriétaire, il doit racheter leur part à ses cohéritiers.

Le rachat des parts fait l'objet d'un accord entre les différentes parties, notamment sur la valeur de l'immeuble. Selon la loi, les immeubles doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale qu'ils ont au moment du partage (art. 617 du Code civil), ladite valeur vénale se calculant par une combinaison entre la valeur réelle et la valeur de rendement. Si les héritiers n'arrivent pas à s'entendre sur un chiffre, il peut être déterminé par un expert.

Une fois le partage effectué, chaque héritier devient unique propriétaire des biens qui lui ont été attribués et en dispose à sa guise. Ainsi, il est clair que le propriétaire d'un immeuble peut décider de le revendre, et s'il y a bénéfice, celui-ci lui appartient.

Prendre ses précautions

Lorsqu'on signe un acte de partage ou un contrat, on est censé s'être entouré de toutes les précautions, avoir pris tous les renseignements et ne s'engager qu'en connaissance de cause; tel devrait être le cas si une personne accepte un prix de vente de maison très favorable pour son acquéreur, ce qui semble s'être produit, puisque la vente



Andy Dean Photography

six mois plus tard doit rapporter un bénéfice. En principe, une fois l'acte signé, il ne peut pas être modifié sans la volonté des parties.

Annulation de l'acte de vente

Néanmoins, il existe des cas où l'acte peut être annulé, lorsque les parties ou l'une d'entre elles ont donné leur accord en ayant été trompées. Telle pourrait être la situation, par exemple, si l'héritier-acquéreur avait proposé un prix très bas, en ayant déjà l'intention de revendre l'immeuble pour faire un bénéfice substantiel qu'il n'entendait pas partager avec ses cohéritiers. En cas de désaccord

entre les héritiers pour participer à un partage du bénéfice, les parties lésées devraient alors ouvrir un procès contre le nouveau propriétaire de l'immeuble, en apportant la preuve de sa mauvaise foi, ce qui est loin d'être aisé et entraîne des démarches et des frais importants.

Pas prévu d'office

Quelles précautions auraient pu être prises? Parfois, dans l'acte de partage, il est prévu que si l'héritier reprenant l'immeuble décide de le vendre ultérieurement et qu'il en retire un bénéfice, celui-ci sera partagé entre les parties. Mais, une telle disposition n'est pas prévue d'office et n'est pas mentionnée dans la loi.