



Licitation de la maison familiale

Par Richard le DUC

Bonjour,

Nous sommes 4 enfants dont 2 d'un premier lits.

Mon père est décédé et à donner à ma mère une donation entre époux.

La maison principale était à 100% à mon père.

Ma mère à opté pour le 1/4 en plein propriété et les 3/4 en usufruit.

Ma mère à besoin de nos 4 signatures pour vendre la maison. (2 ne veulent pas)

Elle veut prendre son usufruit et son 1/4 pleine propriété de cette maison en faisant une licitation.

En à t'elle le droit? combien de temps ça dure?

Merci de vos lumières à tous.

Par Isadore

Bonjour,

Il faut voir ce que vous entendez par "licitation", qui signifie "vente aux enchères" mais est parfois employé abusivement.

En à t'elle le droit?

Oui, c'est à elle, elle est libre de vendre ses biens.

En ce qui concerne l'usufruit, elle le vend sous la forme qu'elle veut, vente de gré à gré ou enchères.

Mais en ce qui concerne son quart de nue-propriété, les autres indivisaires ont un droit de préemption. Ce ne serait à mon avis pas très commode d'organiser des enchères dans ces conditions.

combien de temps ça dure?

Quelques mois, le temps d'organiser la mise aux enchères.

Mais votre mère ne voudrait-elle pas plutôt forcer la vente du bien pour sortir de l'indivision en ayant recours aux enchères judiciaires ?

Si c'est le cas, seule la nue-propriété qui est en indivision sera mise aux enchères. Il y aurait donc deux ventes séparées :

- la vente de l'usufruit, de gré à gré ou aux enchères, comme il plaira à votre mère
- la vente de la nue-propriété aux enchères judiciaires

Par yapasdequoi

Bonjour,

Elle ne peut pas "prendre" quoi que ce soit.

Elle peut proposer aux autres indivisaires de leur vendre ses droits, c'est le plus souvent le plus rapide, et surtout elle peut espérer en tirer la valeur réelle.

Ou encore saisir le tribunal pour que la licitation judiciaire soit décidée par le juge;
Ceci implique une vente aux enchères le plus souvent, et au plus offrant (ce qui veut dire au final à bas prix)
Une telle procédure peut prendre plusieurs années selon l'encombrement des tribunaux, les reports, et les différents rebondissements possibles.

Elle devrait consulter un avocat vu le nombre de sujets qui lui posent des problèmes.

Par Richard le DUC

Non la maison est à nous 4

1/4 en nue propriété pour ma mère

et les 3/4 restant en nue propriété entre les 4 enfants.

2 enfants ne veulent pas vendre car il préfère attendre que l'usufruit s'éteigne afin de ne pas perdre 30% au vu de l'âge de notre mère.

Par yapasdequoi

Votre mère n'a-t-elle pas déjà la moitié en pleine propriété ?
L'autre moitié était à votre père décédé, n'est-ce pas ? et c'est sur cette autre moitié qu'elle a l'usufruit ?

Par Richard le DUC

Non nous sommes 4 enfant de 2 lits différents.

Elle a chois option 1/4 en pleine propriété et 3/4 en susufruit.

Les 4 enfants on donc 3/4 restant en nue propriété.

Par yapasdequoi

Elle a choisi cette option sur la succession. Mais elle possédait déjà une propriété sur la moitié ? ou ce bien était entièrement un bien propre de votre père ?

Par yapasdequoi

Bon ce n'est pas très grave. de toute façon le notaire ne se trompera pas et ne confondra pas usufruit et nu-propriété...

Quel est l'objectif de votre mère ? Pourquoi veut-elle vendre ses droits ? Ne pourrait-elle pas plutôt mettre en location et obtenir un revenu ? Ce serait préférable à une vente aux enchères où tout le monde laissera des plumes.

Par Richard le DUC

re,

Bien 100% à mon père.

Par Richard le DUC

Ma mère à déjà eu des soucis financiers dans le passé... Casino...

L'objectif de ma mère serait de nous prendre les 30% d'usufruit pour avoir du cash.

Donc évidemment certains enfants préfèrent attendre que l'usufruit s'éteigne.

Par Isadore

Votre mère peut vendre son usufruit qui restera viager sur sa tête, donc cela n'aurait aucun impact pour les enfants. Autrement dit : même si elle vend son usufruit, celui-ci s'éteindra à son décès.

La maison principale était à 100% à mon père.

Il n'y a donc d'indivision que sur la nue-propiété. Votre mère peut donc forcer uniquement la vente de la nue-propiété aux enchères judiciaires.

Elle partira sans doute pour un prix dérisoire. Les nus-propiétaires ont donc bien sûr le droit de participer aux enchères.

Si votre mère tient absolument à forcer la sortie de l'indivision sur la nue-propiété, il n'y a pas moyen de l'en empêcher. Sauf à vouloir tenter leur chance aux enchères, ceux qui veulent garder la nue-propiété auraient donc intérêt à lui racheter sa part de gré à gré.

L'objectif de ma mère serait de nous prendre les 30% d'usufruit pour avoir du cash.

Elle ne peut rien du tout vous "prendre". Elle a un usufruit, si elle veut le vendre pour en retirer des liquidités, c'est son droit... à condition de trouver un acheteur intéressé.

Autant on pourrait trouver un investisseur prêt à racheter la nue-propiété, autant il ne doit pas y avoir quantité de gens prêts à investir dans un usufruit viager. Peut-être quelqu'un qui voudrait y habiter ou mettre en location quelques années, si le prix de vente est dérisoire.

Par yapasdequoi

Votre mère a besoin de liquidités, mais vendre son usufruit n'est pas la meilleure solution, surtout qu'elle ne trouvera sans doute aucun acquéreur, à part peut être l'un de ses enfants qui souhaiterait y habiter ?

Ne peut-elle pas mettre ce bien en location pour en tirer un revenu régulier ? (on suppose qu'elle n'y habite pas ou plus ?)

Par Richard le DUC

Bonsoir,

Ma mère fait partie de la vieille école? J'ai tout les droits je fais ce que je veux.

Bien sur qu'on lui a expliqué que de louer et beaucoup plus interessant pour elle.

Mais elle, elle crot qu'elle peut pendre 45% de la maison en cash

Sa part en nue propriété + 30% d'usufruti sur le 3/4 restants enfants.

Que dire...

C'est compliqué, on choisi ces amis mais pas ses parents...

Par yapasdequoi

Elle a peut être d'autres biens et toute propriété qu'elle pourrait vendre ?

Sinon elle va se heurter à la réalité.

Le notaire pourra peut être lui expliquer...

Par Richard le DUC

Elle ne veut pas vendre parce qu'elle en aurait besoin, elle vendrait car elle estime que c'est un dû....

Par yapasdequoi

Son raisonnement n'est pas compatible avec la loi actuelle.

Par Rambotte

Bonjour.

Vous êtes en indivision sur la nue-propriété, et elle fait partie de l'indivision sur la nue-propriété. Elle peut demander le partage de la nue-propriété.

Il n'y a donc d'indivision que sur la nue-propriété. Votre mère peut donc forcer uniquement la vente de la nue-propriété aux enchères judiciaires.

Si c'est le cas, seule la nue-propriété qui est en indivision sera mise aux enchères. Il y aurait donc deux ventes séparées :

- la vente de l'usufruit, de gré à gré ou aux enchères, comme il plaira à votre mère
- la vente de la nue-propriété aux enchères judiciaires

Je ne crois pas.

Elle peut très bien dire au juge qu'elle consent à la vente simultanée de son usufruit et donc se dire volontaire pour une licitation en pleine propriété, que le juge ne devrait pas refuser, puisqu'elle est de l'intérêt de tous dans un contexte de licitation, puisqu'une vente aux enchères de pleine propriété trouvera plus d'intéressés qu'une vente aux enchères d'une nue-propriété.

En revanche, il faut qu'elle ait conscience que ses droits d'un quart en propriété et de 3/4 en usufruit s'appliqueront au prix de vente aux enchères.

Sa part en nue propriété + 30% d'usufruit sur le 3/4 restants

Mal dit : + 75% d'usufruit à 30%

Par Isadore

Ben en ce qui concerne l'usufruit, laissez-la se débrouiller. Elle est grande, elle se débrouille. Elle a le "droit" de vendre, mais personne n'est obligé d'acheter.

En ce qui concerne la nue-propriété, ce sera à vous de voir ce que vous voulez faire si elle tente la licitation judiciaire pour sortir de l'indivision. Même avec l'aléa des enchères, les prix devraient être assez bas pour que ce soit intéressant d'enchérir, seul ou avec la fratrie.

Elle s'imagine peut-être que la licitation judiciaire va porter sur la pleine propriété et pas seulement sur la nue-propriété. A-t-elle une chance d'accepter de consulter un notaire, qui lui expliquerait ce qui l'attend ?

Par Rambotte

Elle s'imagine peut-être que la licitation judiciaire va porter sur la pleine propriété

Mais elle va porter sur la pleine propriété, quand le demandeur au partage est l'usufruitier, et qu'il se porte volontaire pour la cession simultanée de l'usufruit.

C'est seulement quand c'est l'enfant qui est demandeur que la licitation ne peut pas être ordonnée en pleine propriété contre la volonté de l'usufruitier.

Par Richard le DUC

Non,

Elle imagine sur une maison on va dire à 1 Million

Qu'elle va avoir donc 1/4 en pleine propriété cad 225k

Et 30% de s 75% restants cad 225k

Soit 450K sur une maison à 1 Million en cash.

Donc pour elle si elle passe devant le juge c'est forcer à vendre pour avoir ses 450k

Par Rambotte

Qu'elle va avoir donc 1/4 en pleine propriété cad 225k

Et 30% de s 75% restants cad 225k

1/4 de 1M = 250k.

30% de 3/4 = 30% de 750k = 225k.

On a donc 475k.

Elle n'aura pas ses 475k.

Elle aura le calcul sur le prix de vente aux enchères.

Si le bien part aux enchères à 600k au lieu de 1M (60%), elle récupèrera 285k.

Par ailleurs, le barème fiscal 30% n'a pas valeur légale en matière de partage d'un prix de vente. Il faut prendre le barème économique, surtout si face au juge il y a contestation de la valorisation de l'usufruit.