



Achat murs commerciaux suite succession

Par Mariemu

Bonjour,

Suite au DC de ma grand mère, dans la succession ma tante va hériter de murs commerciaux qu'elle veut vendre. Je souhaite le racheter. Le notaire m'explique que comme je suis un ascendant le locataire perd son droit de préemption mais pourtant celui-ci me dit qu'il ne signera la vente car trop risqué pour son étude. Que faire ? As-t-il raison ? Sachant que la famille ne veut pas changer de notaire pour la gestion de la succession...

Est-ce une solution de : il a 4 biens de valeur égale. Elles sont 4 filles. Si ma mère hérite de deux biens et les autres d'un seul bien et qu'une des sœurs aucun du coup est-il possible de compenser en lui donnant de l'argent (en gros la valeur des murs commerciaux que je souhaite racheter) ou ce n'est pas possible ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le partage des biens est déterminé de manière amiable entre les héritiers.

Ce n'est pas le notaire qui décide, ce sont les héritiers. Et si litige, c'est le juge.

Ils peuvent très bien décider que l'un reçoit seulement des liquidités et les autres les biens immobiliers.

Il n'est pas obligatoire si 4 biens et 4 héritiers que chacun en reçoive un.

D'ailleurs que se passerait-il s'il n'y avait qu'un seul bien ? ou si leurs valeurs étaient très différentes ?

Dans ce cas la compensation par une somme d'argent est la procédure classique.

Soit la succession contient assez de liquidités pour faire cette compensation, soit la personne qui reçoit une valeur supérieure à sa part doit verser la différence à celui qui reçoit moins.

Cette somme s'appelle une "soulte".

Par Nihilscio

Bonjour,

Le locataire d'un local commercial a un droit de préemption inscrit à l'article L145-46-1 du code de commerce.

Si votre tante devient propriétaire du local elle ne peut faire autrement que proposer le local à son locataire et vous n'aurez le droit d'acheter le local que si le locataire décline l'offre.

Le locataire perdrait son droit de préemption si le local était dévolu à votre mère à qui vous l'achèteriez.

Le notaire craint que si vous achetez le local commercial sans que celui-ci ait été au préalable proposé au locataire ce dernier ne demande l'annulation de la vente. Il ne veut pas prendre la responsabilité d'instrumenter une vente qui risquerait d'être judiciairement annulée.

Si à l'issue du partage le local commercial est attribué à votre mère moyennant une soulte et qu'ensuite votre mère vous le vende sans le proposer d'abord au locataire, le notaire craint que le locataire ne puisse y voir une manœuvre frauduleuse et que le tribunal lui donne raison.

Si le notaire familial refuse de s'intervenir dans une vente, rien ne vous empêche de vous adresser à un autre notaire.