

Sortie d'indivision d'un local commercial

Par Cedric971

Bonjour,

Je suis avec ma belle mère nous sommes tous propriétaires d'un local commercial. Mon père est propriétaire et est l'usufruitier. Nous n'avons plus de rapports hormis ce bien immobilier. Mon père et ma belle mère refusent de vendre, de racheter ma quote part pour que je puisse sortir de l'indivision car je suis toujours propriétaire grâce à un don financier de mon père il y a plus de 10 ans. Les quotes parts sont d'environ:

- 30 000 euros pour mon père
- 110 000 euros pour ma belle mère
- 70 000 euros pour ma part.

Quelles solutions existent pour sortir de l'indivision? Quel montant svp?

Merci

Par Rambotte

Bonjour.

Les quotes-parts ne sont pas des sommes d'argent, mais des quotités (des %) de droits de propriété ou d'usufruit. Nous comprenons que l'indivision est entre vous trois sur la nue-propriété (quelles quotités chacun ?) et qu'en outre votre père est unique usufruitier.

A défaut de partage amiable (par rachat de part), vous pouvez assigner votre père et son épouse en partage judiciaire de l'indivision sur la nue-propriété (avocat obligatoire).

Mais j'ai déjà lu qu'il avait été accepté en justice une révocation de donation pour cause d'ingratitude parce que le donataire avait assigné le donneur en partage de l'indivision résultant de la donation.

Mais ici, nous comprenons que ce n'est pas une donation d'une part indivise du local commercial, mais une donation d'argent, qui vous a ensuite permis d'acquérir une part du local ?

Par Cedric971

Merci pour votre réponse. Je ne sais pas comment calculer les quotites. Oui il a fait une donation d'argent il y a plus de 10 ans pour que j'acquiers le bien en nue propriété. Aujourd'hui il voudrait que je la lui cède pour qu'ils vendent. Il ne veut pas vendre si je ne lui cède pas.

Par Rambotte

Aujourd'hui, il voudrait que je la lui cède pour qu'ils vendent. Il ne veut pas vendre si je ne lui cède pas.

Par "céder", vous entendez "céder à titre gratuit" ou "céder à titre onéreux". La vente et la donation sont toutes les deux des cessions.

Il voudrait que vous lui en fassiez donation ?

Votre quotité du bien est dans l'acte de vente où vous étiez acquéreur. Par exemple 35% de la nue-propriété du bien. La quotité est fixe dans le temps, c'est sa valeur qui se modifie en fonction de la valeur du bien (et de l'âge de l'usufruitier).

Par Cedric971

Merci encore.

Ce que mon père souhaite c'est que je lui cède à titre gratuit. Mais je ne veux pas. À deux reprises il a demandé la vente que j'ai accepté en lui expliquant que je souhaite une estimation récente et récupérer ma cotation. Il m'a répondu dernièrement qu'il n'aurait pas signer si je lui céder pas à titre gratuit. Je lui ai proposé la vente de ma cotation il refuse pour fautes de finances (ce que je comprends). Apparemment il n'y aurait pas de sortie à l'amiable.

À ce stade je voudrai savoir comment sortir de cette indivision. Quelle est la procédure. Et approximativement le montant.

Oui il souhaite récupérer le don en numéraire pour sortir de l'indivision.

D'après mes calculs et l'acte de vente la cotite est fixée selon les investissements financiers
J'aurai 30%

Merci beaucoup

Par Rambotte

Quelque part, il fait donc comme s'il n'avait pas donné? Comme dit l'adage, "donner, c'est donner ; reprendre, c'est voler".

Il n'y a pas de réponse figée à la question du montant à engager pour un procès "assignation en partage de l'indivision". Vous aurez votre avocat, et votre père aussi (ainsi que son épouse, mais ça peut être le même que le sien). Il y a donc des frais d'avocat.

Le simple fait d'être assigné, puis d'avoir entendu les explications de son avocat, peut parfois permettre de mettre de l'eau dans son vin, et de renoncer à ses prétentions.

La procédure d'assignation en partage de l'indivision, c'est l'avocat qui la lance.

Pour qu'une assignation en partage soit recevable, il faut pouvoir démontrer toutes les diligences entreprises en vue d'obtenir un accord amiable (diligences qui se sont conclues par un échec).

Normalement, ce qui est vendu est mentionné dans l'acte de vente. Ce n'est pas le local commercial qui est le bien vendu, mais une part indivise du local, part qui doit être explicitée (et il doit être mentionné que le vendeur s'en réserve l'usufruit, si c'est bien le cas).

Par Cedric971

Vraiment merci.

Dans l'acte authentique il est mentionné ceci: (c'est de ça dont vous parlez pour les cotités?)

Monsieur et Madame X savoir :

Monsieur acquiert l'usufruit indivis à concurrence de moitié, objet de la close de tontine ci après Etant précisé qu'à raison de la tontine en jouissance ci après stipulée et en l'absence théorique en droit français d'usufruit causal, , Madame X est acquéreur à concurrence d'une moitié en usufruit objet de la clause de tontine ci-après et à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

Monsieur Cédric (moi) acquiert la nue-propriété indivise à concurrence de moitié"

Par Rambotte

Au début, je pensais que c'était votre père le propriétaire, et qu'il vous avait vendu une fraction en se réservant l'usufruit.

En fait, il y avait un vendeur du local, et vous êtes 3 acquéreurs, certains en nue-propriété (vous et votre belle-mère, chacun pour moitié), et certains en usufruit (votre père, mais en tontine, donc en fait en indivision entre votre père et votre belle-mère).

Donc votre quotité, c'est 50% de la nue-propriété du local.

La quotité de votre belle-mère, c'est 50% de la nue-propriété et 50% de l'usufruit, donc 50% de la pleine propriété.

La quotité de votre père, c'est 50% de l'usufruit.

Vous aviez écrit "mon père est propriétaire" ce qui est erroné.

Vous n'êtes en indivision qu'avec votre belle-mère.

C'est la seule que vous devez assigner en partage de l'indivision. Vous n'êtes pas en indivision avec votre père.

Vous pouvez tenter à l'amiable avec votre belle-mère le rachat de votre part de nue-propriété. Votre père n'a pas son mot à dire si elle accepte.

Par Cedric971

Ah très bien! Merci beaucoup car je ne suis pas dans le droit et votre expertise m'apporte beaucoup. Merci infiniment.