



Sortir d'une indivision

Par Euphrosynedenice

Bonjour, mon père est décédé en 2014 et depuis je suis en indivision avec mes s?urs et sa veuve (qui a l'usufruit des biens)

N'ayant plus aucun rapport avec sa veuve et souhaitant récupérer ma partie, je souhaiterais vendre mes parts.

J'ai trouvé quelques renseignements sur internet mais aimerais savoir si la veuve et mes s?urs ne peuvent les reprendre, puis je vraiment les vendre à un tiers? et comment procède t'on? suis je perdant en sortant de l'indivision?

Est ce que l'usufruitière peut s'y opposer?

En vous remerciant par avance des réponses éventuelles que vous pourrez m'apporter.

Par Henriri

Hello !

"Puis je vraiment les vendre à un tiers ?" (plus globalement "sortir de l'indivision")

>> Oui, mais il sera difficile sans doute de trouver un acheteur pour une part d'indivision en nue-propreté... Les biens en question sont-ils plus ou moins "partageables" entre les nus-proprétaires ?

"Comment procéder ?"

>>

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[ur]

"Suis-je perdant en sortant de l'indivision ?"

>> Quels sont vos critères ? Si votre priorité c'est de finir de couper les ponts avec ces membres de votre famille à n'importe quel prix vous serez gagnant. Si vous vous voulez récupérer une somme substantielle de cette vente vous ne serez probablement pas gagnant. Etc...

"Est-ce que l'usufruitière peut s'y opposer ?"

>> Non. Ca ne change rien à son usufruit.

A+

Par Euphrosynedenice

bonjour et merci de votre retour Henriri. En gros, il reste la résidence principale de mon père et de sa veuve (dans laquelle elle vit) 1 appartement et 2 garages. Diviser les lots semble difficile.

Je sais que ma belle mère et la fille qu'elle a eu avec mon père ont les moyens juste à elle deux de racheter mes parts et que mes 2 autres s?urs s'en fichent mais la question est : vont elles accepter (comme nous ne sommes pas sur une bonne entente)

En tous cas merci beaucoup :)

Par AGeorges

Bonsoir Euphrosyne,

La succession a donc concerné votre BM, une demi-soeur, vos deux soeurs (ou est-ce une seule) et vous-même.

La première démarche est d'estimer la valeur de votre part. Valeur des biens et % de nue-propriété selon l'âge de votre BM. Ceci vous permettra d'avoir une idée de ce que vous pouvez espérer.

L'usufruit s'éteindra au décès de votre BM, moment auquel les parts des 3 ou 4 'soeurs' deviendront une indivision en pleine propriété. Facile pour vendre et diviser le produit de la vente en 3 ou 4.

D'ici-là, vous pouvez :

- Contacter une entreprise financière, basée sur des investisseurs qui rachètent des parts de nue-propiété. Il y a des pubs régulièrement ...
- Proposer à votre BM et votre demi-sœur de racheter votre part, en faisant un effort sur l'estimation que vous avez faite, et en insistant sur le fait que cela les débarrassera de vous définitivement.

Le rachat se passe devant un notaire et il y a des taxes et des honoraires à payer. C'est assez facile de trouver quoi.

Globalement, l'article 815 du Code civil vous permet de vendre vos parts sans l'accord des autres indivisaires MAIS Vous êtes obligée de les prévenir par LRAR, et ils ont un droit de préemption. Donc même si vous vendez à votre BM et sa fille, vos sœurs (ou votre) devra être informée et pourrait prétendre aussi au rachat de vos parts.

Il faut arriver à un accord, sinon, c'est le Tribunal.

Par yapasdequoi

Bonjour

Pour sortir de l'indivision il n'y a que 2 voies :

- un accord amiable qui commence par proposer aux autres indivisaires de racheter votre part. Vous leur proposez par courrier RAR avec un prix "raisonnable" : sachant que peu de tiers seraient candidats, il faut compter 10 à 20 % de réduction sur le prix du m2.
- un jugement au tribunal qui consiste souvent à ordonner une vente aux enchères ... cette 2ème perspective est souvent un bon argument pour faire accepter la 1ère option aux récalcitrants.