Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droits de co héritiers suite à une licitation

Par Visiteur

Bonjour,
une succession tumultueuse compremant une fratrie de 7 personnes va se terminer sur une vente en licitation.
Un ou plusieurs co héritiers peuvent-ils enchèrirent à la vente.
Quels sont leurs droits supplémrentaires par rapport à un achateur lambda.
Dans le cas présent mon épouse est une des héritieres si nous faisons une donation à nos 2 enfants peuvent-ils se présenter comme acheteurs lambda éventuellement sous couvert d'une SCI ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

une succession tumultueuse compremant une fratrie de 7 personnes va se terminer sur une vente en licitation.
Un ou plusieurs co héritiers peuvent-ils enchèrirent à la vente.

Oui tout à fait.

Il convient de distinguer les deux catégories de droits réservés aux indivisaires.

Dans le cadre de la licitation totale d'un bien indivis, et non uniquement des droits d'un indivisaire, alors le droit de substitution mis en place par l'article 815-15 du Code civil ne s'applique pas. Toutefois, d'une manière générale, lorsqu'un indivisaire en fait la demande, le juge peut insérer dans le cahier des charges une faculté conventionnelle de substitution. Cette clause instaure au profit des indivisaires un droit de substitution dans le cas où un tiers se porterait acquéreur du bien indivis.

A souligner que si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, c'est en principe la règle "prior temporis, prior jus" qui s'applique. Autrement dit, le premier indivisaire qui déclare auprès du notaire, ou du greffe, vouloir exercer sa préemption devient seul acquéreur.

Si cette faculté de substitution n'est pas prévu dans le cahier des charges alors elle n'a normalement pas à s'appliquer.

En tout état de cause, tous les indivisaires ont la possibilité d'enchérir lors de la vente. Le bien reviendra alors au premier enchérisseur.

En sachant que s'il existe une clause conventionnelle de substitution, et que c'est un indivisaire qui achète le bien aux enchères, alors la faculté de substitution ne s'appliquera bien évidemment pas puisqu'elle ne s'exerce qu'au détriment des tiers à l'indivision.

Très cordialement.