



Licitation de son vivant

Par mikedive

Bonjour,

Un père veuf possédant une résidence "principale" vit désormais en maison de retraite. Il a 2 enfants majeurs. Aucun des deux enfants n'a la tutelle ni la curatelle de son père. Récemment l'un des enfants souhaite récupérer la pleine propriété bien pour y habiter.

Est-ce qu'il peut déclencher une procédure de vente par licitation amiable et dans quelles conditions sachant qu'aucune donation-partage n'a été effectuée jusqu'à ce jour ?

Merci pour vos commentaires.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Une telle action, selon ce que vous écrivez, est inenvisageable.

Par Isadore

Bonjour,

Le fils peut proposer au tuteur d'acheter, si le prix proposé est intéressant le juge et le tuteur pourraient autoriser la vente.

Autre solution : le fils peut proposer au tuteur de louer le bien.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut tout d'abord savoir quels sont les droits de propriété sur cette maison. A qui appartenait-elle avant le décès de la mère ? Comment la succession de la mère a-t-elle été réglée ? Le père a peut-être l'usufruit de la maison. En ce cas le fils ne peut avoir qu'une part d'indivision de la nue-propriété et alors il n'est pas question pour lui de prétendre à y mettre fin. Son père conserve son usufruit sa vie durant.

Par Rambotte

Bonjour.

Une licitation, c'est par définition une vente aux enchères, dans le cadre d'un partage, même amiable. Elle nécessite une indivision sur le bien.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136384

Donc déjà, avez-vous recueilli des parts du bien, lors de la succession de votre mère ? Sachant qu'en plus le bien peut être grevé d'usufruit successoral.

Est-ce vraiment le projet de faire une vente aux enchères amiable, et est-il prévu d'y appeler des étrangers à l'indivision ?

Si votre père est en indivision sur la pleine propriété, ou seulement sur la nue-propriété (en étant donc usufruitier), le projet consiste donc à un partage de l'indivision en rachetant les parts indivises (paiements de soultes).

Cet acte valant partage est communément appelé par les notaires "vente à titre de licitation" bien qu'il n'y ait aucune licitation, selon la définition de ce mot.

Si votre père est aussi usufruitier, il faudra aussi lui racheter son usufruit, si c'est dans le projet amiable.

Tout projet nécessite l'accord de votre père s'il est capable, ou de son tuteur si protégé.

La non-conservation de l'usufruit est tout à fait possible, c'est du ressort du décideur. Il n'y a pas de devoir de conserver l'usufruit la vie durant, pour son titulaire.

Par mikedive

Merci pour vos réponses. Je pense que l'explication de Rambotte correspond à la situation que j'évoque car il n'y a pas de tuteur ou de curateur. Je pense que la mère décédée avait fait une donation au dernier vivant le bien étant commun aux époux.

D'autre part je n'arrive pas à bien raisonner, est-ce que l'enfant qui a acheté la part de son père n'est pas avantagé lors de la succession par rapport à son frère ?

Cordialement.

Par Rambotte

Non, il n'est pas avantagé, puisque dans l'opération, et au moment de l'opération, chacun conserve la même valeur de patrimoine (si le bien est correctement évalué).

Il s'agit d'échanger un droit contre sa valeur en argent. Il n'y a pas d'avantage comme dans une donation où on reçoit un bien sans contrepartie.