



Indivision - cession de sa quote part

Par miss_ano

Bonsoir à tous,

Je suis en indivision à 50% d'un appartement avec 3 autres indivisaires dont ma fille.

Je souhaite vendre ma quote part à ma fille qui est d'accord.

Dois-je demander l'accord des autres indivisaires ou dois-je simplement les informer, sachant que l'un d'eux ne donne pas signe de vie?

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Votre fille étant déjà indivisaire, vous n'avez rien à demander aux autres.

Si vous vouliez vendre à un tiers extérieur à l'indivision, il aurait fallu les en informer afin qu'ils puissent exercer leur droit de préemption. Ils n'auraient pu s'opposer à la vente, seulement préempter.

Techniquement parlant, vous n'êtes même pas obligé de les informer de la vente, mais si elle a lieu il vaut mieux qu'ils sachent que vous n'êtes plus des leurs.

Par miss_ano

Bonjour

Merci beaucoup pour votre réponse rapide et très claire.

Néanmoins, mon notaire me dit l'inverse, que tout le monde doit être d'accord, et du coup me refuse cet acte.

Que faire ?

Merci.

Par Isadore

Il faut demander au notaire de vous expliquer sa réponse. La loi ne vous impose aucune obligation d'avoir un accord pour vendre votre part.

Cependant, selon la manière dont vous avez acquis le bien, il peut y avoir des restrictions (par exemple une donation s'accompagnant d'une interdiction d'aliéner sans l'accord des autres indivisaires).

L'accord de tous les indivisaires est requis quand il s'agit de vendre à l'amiable l'ensemble du bien (ce qui est logique, vous ne pouvez pas vendre les parts qui ne sont pas à vous).

Par miss_ano

J'ai eu une conversation hier avec mon notaire qui m'oppose un refus net et précis : "je ne le ferai pas, il faut l'accord de tous".

L'appartement a été acquis avec mon concubin il y a 40 ans et nous étions tous les deux propriétaires à 50%.

Après le décès de mon conjoint, ses deux enfants du premier mariage ainsi que notre fille (à tous les deux) ont hérité de la moitié, à savoir 20% chacun. De ce côté tout est clair, la succession a été acceptée, signée, etc.

A priori je ne vois qu'une seule solution qui est de changer de notaire !

Par Rambotte

Bonjour.

Je viens de penser : est-ce que vous vendez votre part en vous en réservant l'usufruit ?
(Est-ce que vous avez déjà l'usufruit de la part de votre concubin ?)

Dans ce cas, le notaire a partiellement raison, à cause du 918. Partiellement, parce qu'il ne s'agit pas de protéger les autres indivisaires, mais de protéger votre fille acquéreur. Et donc partiellement, parce qu'elle a le droit de ne pas être protégée.

Article 918

La valeur en pleine propriété des biens aliénés, soit à charge de rente viagère, soit à fonds perdus, ou avec réserve d'usufruit à l'un des successibles en ligne directe, est imputée sur la quotité disponible. L'éventuel excédent est sujet à réduction. Cette imputation et cette réduction ne peuvent être demandées que par ceux des autres successibles en ligne directe qui n'ont pas consenti à ces aliénations.

Explication :

Une telle vente avec réserve d'usufruit à un héritier est assimilée à une donation hors part de la pleine propriété. Elle pourrait être réductible. Pour que les autres héritiers ne puissent exercer la réduction (donc pour protéger l'héritier acquéreur), on recherche leur accord.

Donc la vente est possible sans l'accord des autres indivisaires, mais votre fille pourrait se voir poursuivie en action en réduction lors de votre succession.

Par Rambotte

Ah, mais vous n'avez qu'une seule fille, vous... Donc les deux autres ne seront pas vos successibles.

La possibilité que j'avais trouvée tombe à l'eau.

Mais peut-être le notaire a fait la même erreur et n'a pas percuté que vous n'aviez qu'une seule héritière.

Avant de changer de notaire, il faudrait lui demander quelle est sa justification légale.

On pouvait penser au 815-14, au 924-4 et au 918 déjà mentionné, où l'intervention (pas forcément l'accord) d'autres personnes est recherchée. Mais quand on regarde le détail, on n'est pas dans le contexte de ses articles.

Par Isadore

Oui, contrairement au notaire, nous n'avons pas tout le dossier. Si jamais le notaire a une bonne justification, en changer ne servira à rien, son collègue vous dira la même chose.