



Indivision, soulte, divorce, succession

Par PatMarie

Bonjour,

J'ai 54 ans divorcée, et toujours en situation d'indivision sur le bien commun avec mon ex-mari. Il ne souhaite pas me vendre sa part et fait traîner la situation. Il souhaite vendre notre bien, aux enchères sur décision du juge.

Il joue la carte du temps, de façon que je ne puisse plus emprunter (vu de mon âge). Est il possible que je donne ma part, à deux de mes enfants (2/3), et que ce soit eux, qui rachètent la part de leur père ?

Dans ce cas précis, le don à mes enfants de ma part entraîne t 'il des frais ? (la moitié de la valeur de la maison est approximativement de 145000 e).

Les dettes liées à la liquidation entre époux, s'éteignent elles ? (loyers qu'il me doit (il a la jouissance du bien), sommes reçues -pendant mariage- de ses parents ?

Je vous remercie de votre attention et de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

il a la jouissance du bien

Sauf décision autre du juge lors du divorce, il vous doit une indemnité d'occupation (environ 1/2 loyer). Vous devez la réclamer par courrier RAR et/ou par huissier.

code civil 815-9 : "L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité."

Il souhaite vendre notre bien, aux enchères sur décision du juge.

Vous aussi pouvez saisir le juge pour demander une licitation judiciaire. Il suffit de demander à votre notaire de proposer un partage, que votre ex le refuse, le notaire fait un PV de difficultés et vous l'adressez au juge.

je donne ma part, à deux de mes enfants (2/3), et que ce soit eux, qui rachètent la part de leur père

N'est-ce pas un "cadeau empoisonné" ? Pourquoi sauraient-ils mieux le convaincre ?

Dans ce cas précis, le don à mes enfants de ma part entraîne t 'il des frais ? (la moitié de la valeur de la maison est approximativement de 145000 e).

Il y a exonération jusqu'à 100 000 euros, mais il faut payer la publication et les honoraires du notaire.

Par kang74

Bonjour

Que ce soit vous ou vos enfants, il ne se passera rien tant que personne ne fera une procédure de sortie d'indivision , vu que personne ne peut l'obliger à vendre .

Lui avez réclamé les indemnités d'occupations ?

Je rappelle que sans jugement ou convention d'indivision vous ne pouvez récupérer ces IO que sur 5 ans (tout benef pour lui)

Si aucune démarche de faites pour la liquidation de bien n'a été faite , rien ne peut se prescrire .

Au décès de l'un ou de l'autre, elle sera donc faite pour savoir quel est le patrimoine du défunt .

Concrètement une donation à vos enfants ne changera rien, vous leur refitez la patate chaude (et plein de procédure en vue), il n'y a aucun avantage à être propriétaire si on ne peut pas en profiter mais qu'on doit payer (la moitié de la taxe foncière et des travaux éventuels), surtout qu'en plus vous savez que vous êtes redevable de récompense/créance .

Il faut que vous demandiez à ce que la liquidation de bien soit fait, il faut que le notaire constate les difficultés, il faut que vous fassiez une procédure de sortie d'indivision avec un avocat pour à minima interrompre la prescription des IO .

Et une vente aux enchères n'est pas une mauvaise chose dans la mesure ou vous pouvez y participer : tant qu'à faire, autant que ce soit à un prix sous évalué ...

En résumé allez voir un avocat car votre idée de donation ne résoudra rien, n'annulera pas le fait que la communauté lui

doit des récompenses, que les IO se prescrivent au delà de 5 ans et je ne suis pas sure que le fait de transmettre vos difficultés à vos enfants à votre décès soit vraiment ce que vous souhaitez .