



Succession part en indivision

Par ac27

Bonjour

Je détiens 40% d'une maison familiale en indivision avec mes 2 frères (30% chacun) avec lesquels je ne m'entends pas. Je suis marié - régime séparation de biens - sans enfants, par contre mes frères ont des enfants. Mon épouse a de son côté 2 nièces, avec lesquelles nous entretenons de bonnes relations. A terme, je souhaite que ma part dans cette indivision revienne aux nièces de ma femme et non à mes frères ou leurs enfants.

Comment puis-je faire, de mon vivant ou à ma succession, pour que les nièces de ma femme récupèrent mes 40% et intègrent cette indivision ? Est-ce que mes frères pourront exercer un droit de préemption pour ne pas que ça soit le cas ?

Merci d'avance pour vos réponses précieuses.
Antoine

Par ESP

Bonjour

Je pense qu'il faut commencer par l'établissement d'un testament au profit de votre épouse.

Par ac27

Bonjour et merci

Donc via un testament mon épouse pourrait hériter de ma part dans cette indivision sans possibilité pour mes frères de s'y opposer? Et ensuite mon épouse pourra à son tour les céder de son vivant ou à son décès à ses nièces ?

Si oui c'est parfait mais je craignais qu'il ne soit possible pour mes frères de s'y opposer et d'exercer un droit de préemption.

Merci par avance pour votre confirmation je ne suis pas vraiment au fait de ces subtilités juridiques et mon notaire est assez peu réactif?

Cordialement
Antoine

Par janus2

Bonjour,

Le droit de préemption dans une indivision est fixé par l'article 815-14 du code civil. Ce droit peut être exercé uniquement en cas de "cession, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, de tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens".

Il n'est donc pas question de succession ni donation.

Par Zénas Nomikos

Bonjour,

il faut aussi tenir compte de la réserve héréditaire de vos deux frères.

Au niveau fiscal il serait mieux de passer dans un premier temps par votre épouse qui donnera ensuite à ses nièces.

Par ac27

Merci pour vos précisions

Je vais faire en sorte d'aller dans ce sens.

Reste tout de même un motif de préoccupation sans que je ne puisse rien faire : les conditions de fonctionnement dans cette future indivision risquent d'être pénibles pour mes nièces car elles ne seront pas considérées comme légitimes par mes frères et leurs enfants, qui en plus seront majoritaires.

Je me dis parfois que c'est un « cadeau empoisonné » mais j'aurais essayé et qui sait ça se passera bien.

Par ESP

C'est vrai, mais c'est la solution à votre problème.

Pensez que d'ici là, il peut y avoir également des successions chez vos collatéraux et vos belles filles peuvent se retrouver face à d'autres indivisaires qui n'auront pas forcément les mêmes vues que leurs parents.