



## Vente de biens d une indivision

-----  
Par JI5am

Re bonjour,

Plusieurs biens immobiliers constituent l indivision.

L un de ces biens a été vendu.

L argent de cette vente est il reversé aux héritiers ou conservée par le notaire ?

Merci !

Anik

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne précisez pas d'où provient cette indivision.

Est-ce suite à un décès ?

Un bien en indivision a été vendu.

Les héritiers peuvent se partager le prix de vente au prorata de leurs parts respectives dès lors que leurs droits ont été établis lors du règlement de la succession.

Toutefois si les héritiers ne sont pas d'accord sur les montants proposés pour chacun, le notaire conserve tout jusqu'à une décision de justice.

-----  
Par JI5am

Oui, c'est bien suite à un décès.

-----  
Par JI5am

Et la succession n est pas réglée

-----  
Par Rambotte

Pour vous, c'est quoi, le règlement de la succession ?

L'acte de notoriété a-t-il été établi ? On suppose que oui, sinon, on n'aurait pas su désigner les vendeurs du bien.

L'attestation immobilière après décès, acte notarié constatant la mutation de propriété vers les héritiers a-t-elle été faite. Elle aura au moins été faite concernant le bien vendu, fut-ce intégrée à l'acte de vente.

La déclaration de succession est-elle déposée aux services fiscaux ?

-----  
Par JI5am

Pour moi, le règlement c est quand tout est terminé (soulte, et vente des biens de la communauté universelle....etc

Acte de notoriété : ok

Reste 1 soulte (bien donné à 1 des 4 enfants). 2 biens immobiliers sur 3 (1 vendu) et les liquidités

Non la déclaration de succession n'est pas faite.

En gros notre question c'est : est-ce qu'un héritier peut demander sa part d'une vente d'un bien avant que la succession soit totalement terminée ?

Merci de votre patience  
Anik

-----  
Par yapasdequoi

Il peut demander, mais si les autres s'y opposent, le notaire ne lui versera rien.

-----  
Par Rambotte

Pour moi, le règlement, c'est quand tout est terminé (soulte, et vente des biens de la communauté universelle, etc.)

Non, ce que vous décrivez, ce n'est pas la succession, mais le partage, qui peut avoir lieu des années après le traitement de la succession (des deux successions, en fait). Partager une succession, c'est sortir de l'indivision, soit par la vente des biens (et la distribution du prix entre les ayants droit), soit par attribution des biens, éventuellement avec des versements de soulte.

Régler une succession, c'est définir qui est héritier, dans quelles proportions et de quelles natures de droits. C'est décrire comment est mutée la propriété des biens.

On ne peut pas vendre un bien si la succession n'est pas traitée quant à la transmission de propriété, puisque pour vendre, il faut savoir qui est possesseur quel droit dans le bien vendu.

Grosso modo, votre succession est terminée, sauf qu'effectivement, une formalité fiscale (la déclaration de succession) n'a pas encore été faite. Mais la part essentielle a été faite. Bien sûr, il reste peut-être encore des paiements à faire au notaire pour son travail de traitement de la succession.

Comme lors d'une vente d'un bien, le prix doit être ventilé entre les ayants droit vendeurs de leurs droits, cette ventilation est un partage du prix, qui nécessite l'accord des parties sur cette ventilation. Car dans une opération de partage (partiel), on peut vouloir que soit pris en compte certains éléments, comme le rapport d'une donation (ou une indemnité de réduction d'une donation excessive) (puisque dans une autre discussion, vous évoquez une donation à un des enfants).

Vous évoquez une communauté universelle, ce qui explique que la survivante ait pu faire donation d'un bien à un enfant sans l'intervention des autres enfants.