



Vente d'un produit issu d'un bien hérité en indivision

Par petipois

bonjour,

Suite à un héritage, nous nous sommes (les héritiers) devenus propriétaires de parcelles boisées.

Certains héritiers, nous sont physiquement inconnus. La mise en vente de ces biens, n'a pas pu se faire, certains héritiers résidants à l'étranger ne pouvant fournir au notaire le certificat héréditaire. Document demandé par le notaire mandaté pour effectuer la transaction, suite au décès de l'héritier en titre. Les échanges avec le porte parole de ces héritiers est très difficile question langue.

Ma question : Les arbres qui constituent le bien peuvent-ils être vendus sans l'accord des héritiers étrangers. Quelle procédure doit être suivie légalement.

En vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par LaChaumerande

Bonjour

Votre titre est : "Vente d'un produit issu d'un bien hérité en démembrement". Ne s'agit-il pas d'une indivision, ce qui change la donne. Vous pouvez éditer le titre en cliquant sur Modifier mon message. en bas à gauche.

Ne pouvez-vous trouver un interprète ? Attendez des réponses plus constructives que la mienne...

Par Isadore

Bonjour,

On peut à la majorité des deux tiers des parts indivises effectuer des actes d'administration et effectuer un acte d'exploitation normale du bien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

Je pense que pour une plantation de bois d'œuvre, on pourra faire abattre les arbres parvenus à maturité pour en vendre le bois, les fonds ainsi obtenus devant être utilisés pour payer les dépenses de l'indivision ou répartis entre les indivisaires.

Il est aussi possible à un propriétaire individuel de faire couper des arbres dans le strict cadre de l'entretien du terrain, par exemple pour favoriser la pousse de beaux arbres ou éliminer un danger. Le bois issu de ces coupes pourra aussi être vendu au profit de l'indivision.

En revanche il ne sera pas possible d'aller au-delà d'une exploitation "normale" sans l'accord de tous. Par exemple il ne sera pas permis de raser la forêt sur une réserve de chasse. Autrement dit :

- entretien à l'initiative d'un ou plusieurs indivisaires
- exploitation normale du bien conformément à sa destination à la majorité des deux tiers
- toute coupe sortant de ce cadre requiert l'unanimité.

Bien sûr il faut dans tous les cas respecter la législation sur la coupe des arbres. Le bien devra être géré "en bon père de famille". Par exemple si l'on fait couper une parcelle de bois d'œuvre il faudra replanter de nouveaux arbres.

Il serait à mon avis possible de faire vendre ces arbres aux enchères judiciaires avec la majorité des deux tiers indivis, mais financièrement ça risque de ne pas être intéressant :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468[/url]

Autant vendre directement la parcelle par ce biais.

La mise en vente de ces biens, n'a pas put se faire, certains héritiers résidants à l'étranger ne pouvant fournir au notaire le certificat héréditaire.

Quel lien les unit à l'indivisaire défunt ?

Par petipois

bonjour,

Je vous remercie pour les réponses.

à LaChaumerande désolé pour l'utilisation de ce mot, je pensais que comme le bien comprenait plusieurs parcelles séparés, je pouvais sousentendre quelles n'étaient remembrées .

à Isadore,

C'est le mari et père qu décedé laisse 1 épouse et 4 enfants soit 5 membres vivants qui en deviennent héritiers. Résidant en Israël, les formalités de partage du défunt n'ont pas pris en compte ces parcelles de terres boisées sur le territoire Français.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements.

Cordialement

Par Isadore

Le défunt résidait en Israël au moment du décès ?

Si oui, savez-vous quelle était sa confession officielle ?

A vous lire, je crois comprendre que la succession du défunt a été traitée en Israël et qu'il y a un partage de ses biens dans ce pays. Savez-vous si cela a été traité selon le cadre civil ou religieux ?

Par ailleurs y avait-il un testament ?

Normalement, comme en France l'épouse et les enfants sont héritiers (selon la loi civile). Mais si c'est un tribunal religieux qui traite la succession, ça peut changer. Par exemple en présence de fils, les filles n'ont pas formellement le statut d'héritières devant les tribunaux rabbiniques. Elles peuvent au mieux prétendre à une "indemnité", qui peut prendre la forme d'une part, ou demi-part d'héritage selon certaines coutumes. Et l'épouse n'est pas non plus une héritière, mais elle peut être usufruitière.

Mais il devrait dans tous les cas être possible de se procurer un document officiel attestant de la qualité de propriétaire ou légataire.

Par petipois

rebonjour,

Oui, il était catholique.

Je pense qu'il lui aurait été possible de se faire naturalisé.

Fils de mon beau père, je ne l'ai vu que peu de temps.

A ma connaissance, il vivait en Israël depuis très longtemps années 1960.

Il y a effectivement un testament validé et rédigé en français par les services consulaires en Israël. Sur le testament dont je dispose.

Il est fait mention je cite "...présent testament suivant la loi sur les successions tashka 1965 en hébreu et en français..."
"...Fait à Haïfa ce jour 8 du mois de mai 2012..."

visé par l'avocat conseil auprès du Consulat général de France à Haïfa ISRAËL.

Ce testament ayant été réalisé en 2012 ne pouvait servir de justificatif attestant que tous les membres mentionnés "héritiers " étaient encore en vie.

Cordialement

Par Isadore

Alors visiblement cette succession relève de la loi civile israélienne (selon les règles promulguées depuis 1965). C'est déjà une complexité de moins.

Je pense qu'il lui aurait été possible de se faire naturalisé.

La nationalité est sans incidence s'il était résident en Israël au moment de son décès, la loi locale s'applique à sa succession, point de vue français et israélien.

Ce testament ayant été réalisé en 2012 ne pouvait servir de justificatif attestant que tous les membres mentionnés "héritiers" étaient encore en vie.

Le problème n'est donc pas l'identification des héritiers ou légataires, mais de savoir s'ils sont encore vivants ?

Est-ce que le problème, point de vue notarial français, porte uniquement sur leur qualité de "personne vivante", ou uniquement sur leur qualité de "bénéficiaires de la succession" ou sur les deux ?

Par petipois

Avant de vous répondre, je vais tenter de prendre contact avec le notaire et relire l'acte de propriété.

En attendant je vous souhaite un bon WE Pascal.

cordialement

Par Isadore

Joyeuses pâques à vous aussi !

Par petipois

bonjour,

Est-ce que le problème, point de vue notarial français, porte uniquement sur leur qualité de "personne vivante", ou uniquement sur leur qualité de "bénéficiaires de la succession" ou sur les deux ?

Initialement le défunt avait la nationalité Française, par contre je n'ai jamais eu de réponses sur une éventuelle naturalisation, ou une double nationalité.

Ce que demande le notaire est un certificat d'hérité attestant que les héritiers nommés dans le testament du défunt soient encore vivants à ce jour.

Et la réalisation de ce document n'est plus en charge par les services consulaires. Il leur faut (je pense) avoir recours à un notaire avocat ou autre.

De plus le produit d'une telle vente est-il soumis à déclaration sur les impôts sur les revenus ?

Avec mes sincères salutations.

JOUVE

Par petipois

bonjour,

Pour ce qui est de l'IRPP, ayant une question à formuler au centre des impôts. J'ai posé la question pour le foncier et pour l'IRPP.

Pour ce dernier cas, pas de déclaration pour les revenus imposables n'est à faire. Voilà donc je pense que j'ai toutes les réponses à mes questions.

Il ne me reste plus qu'à remercier encore une fois les personnes qui ont bien voulu m'apporter les réponses à mes différentes questions.

Avec mes sincères salutations.