



## Société civile immobilière et projet de construction

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse au sujet de notre S.C.I. Mon projet de construction est également possible dans la propriété familiale où je suis en indivision avec ma mère et mes deux frères, car nous avons une partie du terrain constructible de 800m<sup>2</sup>. Malheureusement, mon frère (le même que pour la S.C.I.)s'y oppose.

Je sais que je ne peux rien faire sans son accord. Ma mère a cependant eu l'idée de me faire une donation sur le terrain en forme d'avance sur l'héritage, de manière à ne pas pénaliser mes deux frères lorsqu'il y aura succession. Ces derniers souhaitent rester en indivision pour justement ne pas avoir trop de frais.

Ma mère a t-elle le droit dans cette situation de me faire une donation qui serait en fait un début de partage?

Par avance je vous remercie vivement. Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie de votre réponse au sujet de notre S.C.I. Mon projet de construction est également possible dans la propriété familiale où je suis en indivision avec ma mère et mes deux frères, car nous avons une partie du terrain constructible de 800m<sup>2</sup>. Malheureusement, mon frère (le même que pour la S.C.I.)s'y oppose.

Je sais que je ne peux rien faire sans son accord. Ma mère a cependant eu l'idée de me faire une donation sur le terrain en forme d'avance sur l'héritage, de manière à ne pas pénaliser mes deux frères lorsqu'il y aura succession. Ces derniers souhaitent rester en indivision pour justement ne pas avoir trop de frais.

Ma mère a t-elle le droit dans cette situation de me faire une donation qui serait en fait un début de partage?

Oui, votre mère peut tout à fait vous céder sa part en en faisant donation mais il ne faut pas confondre la donation et le partage qui sont deux choses distinctes. Les parts donnés en indivision par votre mère seront en réalité bien partagés au moment du décès de votre mère.

Le problème, comme pour la SCI, c'est comment vous souhaitez construire sur ce terrain alors que les deux frères souhaitent conserver l'indivision?

Pourquoi serait-il opposé au rachat de leurs parts?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Avant de pouvoir racheter leurs parts, il faudrait qu'ils acceptent mon projet de construction. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui malgré la volonté de ma mère.

Si je demande le partage lors de la succession, mes frères sont ils dans l'obligation d'accéder à ma requête? ( la construction d'une maison autonome et indépendante sur le terrain constructible en échange de mes parts dans la maison principale) En dernier lieu, sont-ils dans l'obligation de racheter mes parts? Merci de m'éclairer un peu plus sur le sujet. Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Avant de pouvoir racheter leurs parts, il faudrait qu'ils acceptent mon projet de construction. Ce qui n'est pas le cas

aujourd'hui malgré la volonté de ma mère.

Pourquoi donc? Vous pouvez très bien racheter leurs parts sur un terrain nu, en l'absence d'un projet de construction.

Pourquoi vos frères sont-ils attachés à ce terrain alors que de toute évidence, ils ne souhaitent pas réellement construire dessus?

Si je demande le partage lors de la succession, mes frères sont ils dans l'obligation d'accéder à ma requête? ( la construction d'une maison autonome et indépendante sur le terrain constructible en échange de mes parts dans la maison principale)

Non, ils ne sont pas obligés d'accepter de vendre leurs parts. En cas de désaccord, le bien sera placé aux enchères. Au cours de ces enchères, vous bénéficiez d'un droit de préemption qui vous permet de racheter l'ensemble du terrain en lieu et place du meilleur enchérisseur.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Le bien serait-il placé aux enchères malgré un testament de ma mère, stipulant le partage?  
Si le désaccord persiste, puis je de toutes les façons, réclamer ma part sur la succession de ma mère?  
Merci pour votre réponse. Cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le bien serait-il placé aux enchères malgré un testament de ma mère, stipulant le partage?

La mise aux enchères est une forme de partage. Ce testament vous attribue t-il le bien à vous en particulier?

Si le désaccord persiste, puis je de toutes les façons, réclamer ma part sur la succession de ma mère?

Bien évidemment. En cas de mise aux enchères, le prix sera réparti entre vous, à proportion de vos droits successoraux.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je souhaiterais bien évidemment éviter la mise aux enchères. Ma mère a fait un testament dans lequel elle demande le partage de la propriété en m'attribuant ce terrain "nu" ( 1000 m2 )pour que je puisse être indépendant et construire à ma guise. Mes frères auraient la maison principale de mes parents et environ 3000 m2 de terrain. L'existence de ce testament me met-il à l'abri si mes frères font obstacles et refusent la succession dans ces conditions? Que ferait un juge dans une telle situation?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je souhaiterais bien évidemment éviter la mise aux enchères. Ma mère a fait un testament dans lequel elle demande le partage de la propriété en m'attribuant ce terrain "nu" ( 1000 m2 )pour que je puisse être indépendant et construire à ma guise.

Dans ce cas, si le testament vous désigne expressément comme bénéficiaire de ce terrain, alors en cas de partage, le terrain vous sera automatiquement attribué. Pourquoi alors ne pas demander le partage?

L'existence de ce testament me met-il à l'abri si mes frères font obstacles et refusent la succession dans ces conditions?

Le testament prime sur la volonté des héritiers. Vos frères ne peuvent pas refuser le testament à moins d'avoir une raison juridique, légitime, de le faire: Vice de forme du testament etc.

Que ferait un juge dans une telle situation?

Avant d'en arriver au juge, il faut passer par un notaire. Et si le testament est valable, le notaire vous attribuera tout simplement le terrain en question.

Très cordialement.