



Démembrement ou indivision

Par Persas61

Bonjour,

dans le cas présent et suite au décès du dernier parent, les droits d'un bien immobilier se décomposent comme suit:

Une SCI en nue propriété à hauteur de 13/16e.

Un héritier n°1 en usufruit partiel 13/16e.

Un héritier n°2 en pleine propriété 3-16e.

Pouvez-vous me préciser si le bien est démembre?

LA SCI nue propriétaire, est elle en indivision avec l'héritier n° 2 en pleine propriété?

La SCI peut-elle provoquer un partage judiciaire?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce bien est démembre et en indivision.

Tout propriétaire d'une part en indivision peut demander le partage.

Par Persas61

Il y aurait donc indivision entre LA SCI nue- propriétaire et l'héritier n°2 plein propriétaire?

Par yapasdequoi

oui c'est le cas. Quel est votre problème ?

Par Persas61

La SCI a assigné l'héritier n°2 en partage judiciaire.

Par Isadore

Bonjour,

En sa qualité d'indivisaire la SCI peut en effet provoquer la partage judiciaire, mais uniquement sur la nue-propriété, puisque la SCI n'a pas l'usufruit de sa part d'indivision.

L'héritier n°2 conservera donc l'usufruit de sa part à l'issue du partage (sauf s'il accepte de la céder).

Quel est le but de la SCI ? Obtenir la part de l'héritier n°2 ou se débarrasser de ses parts ?

Par yapasdequoi

Oui la SCI a cette possibilité.

Toutefois une vente aux enchères dans une telle situation se fera à bas prix, et l'usufruit restera sans changement.

Par Persas61

Oui la SCI veut obtenir la part de l'héritier n°2.

Par yapasdequoi

Si la SCI veut la part de n°2, il faut qu'elle lui offre un bon prix.

La suite d'une assignation au tribunal c'est une licitation judiciaire, ce qui implique une vente aux enchères à bas prix... est-ce bien l'objectif ?

Par Rambotte

Bonjour.

Donc si la licitation de la nue-propiété est ordonnée par le tribunal, il faudra que la SCI participe aux enchères pour acquérir la nue-propiété du bien. C'est envisageable, dans la mesure où les participants tiers sont là pour une bonne affaire, et ne vont pas surenchérir outre mesure, surtout si c'est pour n'être que nu-propiétaire.

Attention, il faut qu'elle soit capable de payer le prix de la totale nue-propiété, qui sera ensuite partagé entre les deux indivisaires.

A moins (je crois, à vérifier) que le cahier des charges de la vente aux enchères prévoit que si un indivisaire se porte adjudicataire, il puisse n'avancer que la part des autres indivisaires.

Notons enfin que 2 pourrait en retour étendre l'assignation à 1 pour la sortie de l'indivision en pleine propriété (le juge n'ordonnera pas deux licitations séparées, une sur l'usufruit et une sur la nue-propiété).

Par Persas61

LA SCI mégote et propose très peu.

L'héritier n°2 réclame 3/16è de la valeur établie par une expertise judiciaire contradictoire.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'autre issue que la vente aux enchères.

Par Persas61

L'usufruitier et la SCI n'iront pas jusque là.

L'usufruitier s'est arrogé l'occupation exclusive du bien.

La SCI a financé des travaux très très importants.

Par Rambotte

Il n'y a pas d'autre issue que la vente aux enchères.

Sinon celle de ne rien faire et de rester en l'état.

Pas d'accord amiable, et pas d'envie d'aller en justice d'aucun coté => il ne se passe rien.

Par Persas61

Merci pour vos réponses parfaitement cadrées et qui me sont d'une grande aide.
cette situation se "règlera peut-être" en amiable sous quelques semaines.