



Participation à licitation avant ou après mariage

Par sm3110

Bonjour,

nous allons nous marier en octobre. Ma femme va signer prochainement une licitation pour acquérir les parts de ses frères pour racheter la maison familiale. Je vais aider financièrement ma femme pour ce rachat à hauteur de la moitié du prix global. Cependant le notaire ne nous offre aucune opportunité pour que nos deux noms apparaissent dans cette acquisition. Y a til un moyen de voir nos deux noms dans l'acte de propriété. Si ce n'est pas possible, un contrat de mariage me protège t il ?

Quel est selon vous la bonne chronologie ? Licitation, mariage ou mariage,licitation ?

Informations complémentaires : ma femme a deux enfants issus d'un précédent mariage. Je n'ai pas d'enfant. Nous n'en avons pas en commun.

En vous remerciant d'avance de votre aide.

Par AGeorges

Bonjour SM,

article 1686 du Code civil,

la vente aux enchères d'un bien indivis qui peut être prononcée au profit d'un tiers ou au profit d'un indivisaire, en vue de procéder au partage de son prix

La licitation ne semble donc pas réservée aux indivisaires.

à creuser.

S'il y a un tiers et un indivisaire et qu'ensemble, ils payent chacun 50% du prix aux autres indivisaires, alors les anciens indivisaires partent et les nouveaux sont en indivision avec 50% pour le tiers devenu indivisaire et 50% pour l'indivisaire qui est resté.

Cela vous semble-t-il correct ?

Par janus2

Bonjour AGeorges,

Il semble que vous confondiez la licitation au sens du code civil (vente aux enchères judiciaire d'un bien indivis non-partageable en nature, en vue d'en répartir le prix entre coindivisaires), et la licitation au sens de ce sujet, l'acte par lequel un indivisaire achète les parts d'autres indivisaires.

Dans le cas présent, si une procédure de licitation est envisagée, la vente ne peut se faire qu'au bénéfice d'un co-indivisaire. La licitation étant une procédure de vente simplifiée avec des frais moindres qu'une vente classique.

Par janus2

Y a til un moyen de voir nos deux noms dans l'acte de propriété. Si ce n'est pas possible, un contrat de mariage me protège t il ?

Quel est selon vous la bonne chronologie ? Licitation, mariage ou mariage,licitation ?

Bonjour,

Une possibilité parmi d'autres, votre compagne rachète les parts de ses frères et devient seule propriétaire, puis vous vous mariez avec un contrat faisant entrer la maison dans la communauté.

Par sm3110

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour vos réponses et participations plus qu'enrichissantes au niveau du droit. Dans ce contexte, quel régime matrimonial est le plus adapté ? Ma participation peut elle apparaître lors de la licitation ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par ESP

Bonjour

Que les biens provenant de la famille de votre épouse entrent avant ou après le mariage, ils restent biens propres par la loi.

Le notaire vous explique que votre nom ne peut apparaître dans la licitation, en revanche, il peut acter votre apport de fonds personnels.

Envisager un contrat de mariage reste pour moi la meilleure chose.

Comme répondu sur Legavox, l'usufruit s'obtiendra via l'établissement d'un testament ou d'une donation au dernier vivant.

Par Rambotte

En fait, l'acte auquel votre future épouse va participer, appelée par abus de langage "vente à titre de licitation" dans la pratique notariale, est une opération de partage d'indivision, qui par essence concerne exclusivement les indivisaires.

Si vous intervenez comme acquéreur tiers de droits indivis, ce ne sera pas une opération de partage concernant la fraction acquise par vous, et en outre, les indivisaires ont un droit de préemption : ils peuvent donc vous exclure de l'opération.

Par AGeorges

Bonjour,

Merci @Janus2 pour la précision.

Mais ce que je ne comprends pas, c'est que s'il y a deux types de licitation, pourquoi choisir la mauvaise ? Je veux dire celle qui ne permet pas à un tiers d'intervenir dans le processus.

Par ailleurs, si les frères de la future épouse veulent vendre leurs parts, je ne vois pas pour quelles raisons il préempteraient la proposition du tiers.

Le sujet posé est le suivant :

Une indivisaire soeur veut racheter les parts de ses deux frères, mais elle n'a pas les moyens financiers pour le faire.

Elle souhaite donc que son éventuel futur mari (je dis éventuel parce que le mariage peut se faire avant ou après la licitation) intervienne dans une licitation "au sens du code civil". Les frères sont d'accord.

La solution est une licitation au sens du code civil et pas une licitation au sens partage restrictif entre coindivisaire. La première permet l'entrée d'un tiers.

Petite conclusion

Au village, tout le monde savait que c'était impossible.

Mais un étranger est arrivé. Il ne savait pas que c'était impossible. Et il l'a fait.

Merci pour vos avis.

Par Rambotte

Une licitation au sens civil, c'est une vente aux enchères, pas forcément judiciaire, quand aucun indivisaire ne veut le bien. Ce n'est pas le cas présent.

Ici, on est définitivement dans un partage avec soulte (au demeurant intéressant au niveau des droits fiscaux).

Toutefois, effectivement, il peut y avoir une opération globale complexe mixant deux actes distincts :

- un rachat partiel de parts par votre future ex-épouse à ces coindivisaires, soumis aux droits de partage (assiette à

déterminer dans le cas du partage partiel),

- un rachat du reste des parts indivises par vous (soumis aux droits de vente moins intéressants), si les indivisaires l'acceptent bien sûr.

Par ESP

Pour ma part, j'ajoute qu'en présence d'enfants non issus du couple, l'usufruit s'obtiendra via l'établissement d'un testament ou d'une donation au dernier vivant, car les textes limitent la part du survivant à 25% en pleine propriété, 75% destinés aux enfants de madame.

Par AGeorges

Re,
Toutefois, effectivement, il peut y avoir une opération globale complexe

La soeur rachèterait donc 1/2 part d'un des frères,
le (mari) rachèterait ce qui reste.
Chacun des deux aurait alors 1,5 tiers donc 50/50.

N'est-ce pas l'objectif ?

D'après l'énoncé, il ne semble pas qu'il y ait ici de problèmes entre les coindivisaires. S'il est utile de parler de préemption ou autres désaccords, cela ne semble pas applicable.

Par Rambotte

Si le mariage prévu est en communauté, il faut le faire avant mariage. Mais pour garantir la sécurité juridique de l'opération de vente de droits indivis à un tiers, il faut respecter le formalisme et prévoir le délai pour la préemption. Le mariage en octobre est alors un peu tôt si c'est une communauté.

Et puis il faut convaincre le notaire de bien vouloir instrumenter cette opération qui va lui faire plus de travail qu'une simple "licitation" faisant cesser l'indivision.