



## Nu-proprétaire en indivision

-----  
Par ChrisN100

Bonjour,  
Ma belle-mère a eu 4 enfants avec son premier mari et elle a divorcé. Elle s'est remariée avec un homme qui a une fille. Ma belle-mère et son nouveau mari ont acheté une maison. Elle est décédée en 2016. Son mari a occupé la maison quelque temps. Il a décidé de mettre en vente la maison. Elle a été "rachetée" en 2022 par sa fille et est occupée par elle. Lors de la vente, mon mari et ses frères et s?ur ont hérité de la part de leur mère. Pour eux, ils n'ont plus aucun droit d'hériter quoi que ce soit. Aujourd'hui, la maison apparaît toujours dans nos biens immobiliers sur impôts.gouv.fr en nu-proprétaire et indivision. Qu'est-ce que cela signifie. Est-ce que mon mari a toujours des droits sur la maison ? Comment savoir qui est le vrai propriétaire de la maison ? mon beau-père ou sa fille ? En cas de décès du beau-père, est ce que mon mari et ses frères et s?ur auront des droits dans la succession ?  
Vous remerciant,  
cordialement,

-----  
Par janus2

Lors de la vente, mon mari et ses frères et s?ur ont hérité de la part de leur mère.

Bonjour,  
On n'hérite pas du fait d'une vente, mais lors de la succession de la personne.

Il a décidé de mettre en vente la maison.

A priori, cette maison étant un bien commun, au décès de votre belle mère, cette maison s'est retrouvée en indivision (et probablement démembrée) entre tous les héritiers.  
Le mari ne pouvait donc pas "décider" de la mettre en vente, pour vendre un bien immobilier, il faut l'accord de tous les propriétaires.

-----  
Par ChrisN100

Bonjour,  
tout le monde était d'accord et ils ont signé la vente de la maison auprès d'un notaire.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

C'est lors du décès de leur mère que votre mari et ses 3 frères et soeurs ont hérité (probablement en nue-proprété), en même temps que leur demi-s?ur et le veuf (ayant probablement eu l'usufruit de la part de la défunte).

Lors de la vente, ou plus exactement lors du partage (appelée "licitation") que constitue le rachat de leurs parts par leur demi-s?ur, ils n'ont rien hérité, ils ont reçu une soulte (le prix de vente de leur part).

Ce n'est pas la mention des biens immobiliers sur le site des impôts qui fait foi, mais ce qui est connu au Service de la Publicité Foncière (SPF, dépendant aussi des Finances Publiques) (dont les données ne sont pas forcément répercutées dans votre espace personnel).

Normalement, l'acte notarié de partage (vente à titre de licitation) a dû être envoyé par le notaire pour publication au SPF, pour que la propriété de la demi-s?ur soit opposable aux tiers.

L'absence de publication de l'acte par le notaire (très peu probable) ne vous maintient pas propriétaire, puisque vous avez vendu, mais cette vente n'est pas opposable aux tiers. Il s'agira, surtout pour la demi-s?ur, de faire régulariser la

situation, en demandant au notaire de publier l'acte.

Il est possible que ce soit à vous de déclarer (modifier) le bien dans votre espace personnel pour déclarer que vous n'en êtes plus propriétaire (à vérifier si c'est possible).

-----  
Par ChrisN100

re-bonjour, on ne peut faire aucune modification sur le site des impôts. Je pense envoyer un courrier ou un mail pour leur indiquer.

Lorsque mon beau-père décédera, mon mari et ses frères et s?ur n'auront aucun droit sur la succession, c'est bien cela ?

-----  
Par CToad

Bonjour

ayant participé à la licitation, votre mari a forcément une copie de l'acte notarié qu'il a signé. Si la fille du beau-père ne régularise pas, il peut sans doute le faire. En attendant il peut tenter d'envoyer cela aux impôts.

Et non bien sur, s'ils ont reçu de l'argent en contre partie de leur part de la maison et n'étant pas héritiers de leur beau père, ils ne participent pas à leur succession.

Cordialement,

CToad

-----  
Par janus2

La vente ayant eu lieu en 2022, c'est au nouveau propriétaire de déclarer ce bien dans sa déclaration de bien immobiliers, vous, vous n'avez rien à faire.

-----  
Par Rambotte

ayant participé à la licitation, votre mari a forcément une copie de l'acte notarié qu'il a signé.  
C'est l'acquéreur qui reçoit copie authentique de l'acte qui le rend propriétaire, copie faisant office de "titre de propriété".  
On n'envoie pas de copie authentique au vendeur ; il n'y a pas de notion de "titre de perte de propriété".

-----  
Par CToad

C'est amusant je ne m'étais jamais posé la question (et n'ai encore jamais vendu de biens immobiliers, même si cela va être fait dans le cours de l'année). Vous êtes en train de me dire que le vendeur d'un bien immobilier ne reçoit pas copie d'un acte qu'il a signé et qu'aucun document n'accompagne et ne justifie le versement des fonds qu'il a reçu ?

-----  
Par Rambotte

Qu'il y ait quittance et décompte vendeur oui.

Mais qu'il y ait la copie authentique, a priori non, le notaire n'envoie pas plusieurs copies authentiques pour le retour avec tampon du SPF. En revanche, le vendeur a le projet d'acte. Il pourrait y avoir cependant une copie non authentique, à demander au notaire, pourquoi pas.

-----  
Par ChrisN100

Merci beaucoup pour toutes ces précisions.  
Bon après-midi