



## Immobilier et licitation

-----  
Par Cyril 36

Bonjour nous avons acheté la maison du père décédé de ma femme par licitation et nous étions mariés. Je viens de m apercevoir que ma femme est là seul propriétaire. Quelle solution pour que nous soyons propriétaire tous les deux?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

L'acte, appelé par les notaires "vente à titre de licitation" (ou "sur licitation") fut en fait une vente à titre de partage, faisant cesser l'indivision entre les héritiers, dont vous ne faites pas partie. (La licitation, c'est une vente aux enchères.)

C'est donc normal que vous ne pouviez pas participer à l'acte (qui n'est pas soumis à la même fiscalité qu'une vente "normale").

Si vous êtes mariés en communauté, c'est la communauté qui a payé les soultes dues dans le partage par votre épouse à ses cohéritiers, ce qui ouvre droit, lors de la liquidation de communauté (décès ou divorce) à une récompense, due à la communauté par votre épouse.

Si vous êtes en séparation de biens, vous pouvez acheter une moitié du bien à votre épouse. Cet achat n'a pas de sens en communauté, puisque l'argent servant à acheter est commun, et que la moitié achetée ne sera pas la vôtre, mais sera elle-même commune...

Si vous êtes en communauté, vous pouvez passer en communauté conventionnelle (contrat de mariage), avec apport du bien propre de votre épouse à la communauté.

Il serait aussi possible que votre épouse vous fasse donation d'une moitié du bien. Ce serait alors deux moitiés indivises, hors communauté.