



[Vente d'un bien en indivision] Qui paie les frais annexes ?

Par forseti

Bonjour,

Dans le cadre de la vente d'une maison en indivision (donation-partage) souhaitée par les parents usufruitiers et à défaut d'accord préalable, je souhaiterais savoir qui doit payer les frais usuels relatifs à la vente de la maison (contrôles de conformité, assainissement, embellissement du bien) : les parents usufruitiers ou les enfants nu-proprétaires ? Merci !

Par Isadore

Bonjour,

Je comprends qu'il s'agit de la vente d'une maison dont les enfants sont nus-proprétaires et les parents usufruitiers. Les dépenses que vous évoquez ne sont nécessaires que dans le cadre d'une vente de gré à gré, donc avec l'accord de tous les concernés.

En cas de vente de l'usufruit seul : les parents assument les frais.

En cas de vente de la nue-propriété : les enfants assument les frais.

En cas de vente de la pleine propriété : la logique voudrait que chacun paye sa part des diagnostics, au prorata de la valeur de ses droits dans le bien. Par exemple si l'usufruit vaut 40 % de la valeur en pleine propriété, les enfants devraient payer 60 % des frais et les parents 40 %

Mais si une des parties est réticente, ceux qui veulent vendre peuvent choisir d'assumer seuls les frais liés à la mise en vente. Si quelqu'un est réticent à vendre son bien, ce n'est pas en lui demandant de payer pour la mise en vente qu'il sera convaincu.

Par forseti

Merci Isadore.

Dans le cas présent, les parents demandent a-posteriori et une fois la vente réalisée, le remboursement des frais alors que c'est eux qui ont décidé de vendre.

Par Isadore

Sauf accord écrit entre vous, ils n'ont pas de base légale pour imposer un partage des frais qu'ils ont décidé d'engager.

Le reste relève de vos relations interpersonnelles.

Par Henriri

Hello !

Forseti comment se fait-il que ce soit vos parents usufruitiers qui aient "décidé" la vente de votre nue-propriété (vous et autres indivisaires) ? Mais peut-être ai-je mal compris la situation.

A+

Par forseti

@henriri

Merci pour votre question.

Il est difficile pour les enfants de s'opposer à la vente d'une maison achetée par leurs parents il y a de nombreuses années, surtout si aucun ne souhaite la reprendre ... Au delà du montant, le fait de demander a-posteriori le remboursement des frais alors qu'ils ont touché leur cote-part peut apparaître un brin indélicat. D'où ma question.

Par Henriri

(suite)

Merci pour ces précisions. Vous n'aviez pas dit que vos parents usufruitiers étaient aussi co-indivisaires dans la nue-propiété. Donc il ont proposé la vente et tous les autres co-indivisaires l'ont acceptée. Puis vos parents ont réglé tous les frais nécessaires pour préparer et faciliter la vente dans l'intérêt de tous sans solliciter d'emblée la contribution des autres indivisaires.

Oui vous pouvez penser que demander a posteriori le remboursement des frais alors que vos parents ont touché leur cote-part peut apparaître un brin indélicat. Je déduis néanmoins que chaque indivisaire de la nue-propiété vendue a délicatement touché sa cote-part et pouvait logiquement, si ce n'est naturellement, contribuer spontanément aux frais avancés par les parents pour la vente. Je comprends qu'il a été difficile aux enfants de s'opposer à la volonté des parents pour vendre, il semble moins difficile de s'opposer à leur volonté de répartir ces frais avancés.

A+

Par forseti

@Henriri,

Seuls les enfants sont co-indivisaires. Les parents reçoivent 20% du montant de la vente, déduit des frais, au titre de l'usufruit (le % varie en fonction de l'âge).

Un notaire m'indique que seuls les frais de diagnostic DPE?et de contrôle de conformité sont à répartir, et non les frais d'embellissement nécessaires à la vente qui restent à la charge des usufruitiers.

Par Henriri

(suite)

Ah ok, vos parents ne voulaient pas rester dans la maison il ont vendu leur usufruit.

A+

Par Isadore

Un notaire m'indique que seuls les frais de diagnostic DPE?et de contrôle de conformité sont à répartir Et encore, aucun texte de loi ne dit rien à ce sujet. C'est simplement une affaire de logique : quand tout le monde veut vendre, il est normal que tout le monde assume sa part des frais.

Plus exactement les travaux de décoration sont à la charge de celui qui les commande. Si un nu-propiétaire avait décidé de faire des travaux d'embellissement, il n'aurait pu imposer aux usufruitiers de le rembourser. Et la réciproque est vraie.