



Indivision - rachat de part obligatoire pour la faire cesser?

Par axemarine

Bonjour à tous,

Après le décès de mon dernier parent, je me suis retrouvé en indivision pour la maison avec mes frères. J'ai racheté successivement les parts de mes frères. Pensant avoir fait cesser l'indivision, mon notaire m'annonce qu'un demi-frère est toujours dans l'indivision (pour 1/8).

Je pensais qu'il en était sorti dans les années 2000 mais aucune trace notariée n'apparait. Il a reçu de l'argent il y a plus de 20 ans, sans acte.

Il reconnaît avoir touché cet argent et est d'accord pour ne pas bénéficier de ce qui est légalement à lui.

Mes options semblent être les suivantes:

- racheter sa part au prix actualisé, soit 1/8 de la valeur de la propriété et qu'il me rembourse. Les frais sont ceux d'une licitation officielle. Le problème est comment se passe le remboursement sans que cela entraîne des complications fiscales, sachant que mon demi-frère habite à l'étranger.
- faire la licitation mais dire que le prix a été payé en dehors d'un acte notarié mais le notaire dit qu'il y a un risque que l'administration voit cela comme une donation entre frère avec des droits de mutation en conséquence
- mon demi-frère me fait une donation du montant de la part de la propriété qu'il détient avec les frais de mutation identiques à ceux du point précédent.

N'existe-t-il pas d'autres options ?

Je pensais à une renonciation simple de mon frère sur sa part mais le notaire précise que, mon frère ayant accepté la succession de notre père il y a 30 ans, cela n'est pas possible.

Si quelqu'un a une suggestion à faire ou me recommande une option plutôt qu'une autre.

Merci à vous,

Par Isadore

Bonjour,

Votre frère aurait-il par hasard conservé la preuve qu'il a reçu cet argent (un relevé de compte) ?

Par axemarine

Bonjour Isadore,
Je pense que non. Si par miracle, il y a une trace de virement, cela change-t-il quelque chose?

Merci

Par Isadore

Je pense que l'on pourrait invoquer la faute du notaire de l'époque, qui n'a pas pris en compte le paiement reçu par votre frère (si la date du versement de l'argent est cohérente avec la date des autres achats).

Et donc il suffirait de faire un acte rectificatif actant la vente.

Tout élément prouvant qu'il y a eu un paiement à l'époque serait bon à prendre.

Vous dites avoir racheté successivement les parts, vous n'aviez pas fait de "tir groupé" au niveau du notaire ?

Le paiement des frais avait-il transité par le notaire ?

Si par exemple vous avez un acte qui dit que vous avez versé la somme $x + y$ pour racheter la part d'un de vos frères, alors que ladite part valait seulement x , et que le frère "Toujours Propriétaire" reconnaît avoir reçu de vous la somme y à l'époque, on peut soutenir que le notaire a simplement oublié de mentionner le frère "Toujours Propriétaire"...

Tout autre élément pourrait être utile, comme la copie d'une procuration de "Toujours Propriétaire" à un tiers pour signer le partage annexée à l'acte notarié ou la signature de "Toujours Propriétaire" en bas d'un acte où il n'est pas mentionné.