



Sortie d'un indivisaire d'une indivision

Par Dacapo

Un de nos indivisaires souhaite se désengager de notre indivision autour de la maison héritée de mes parents. Actuellement nous sommes huit.

Ma 1^{ère} question précise : Quelles démarches notre neveu doit-il accomplir pour entamer la procédure ? Une demande écrite notariale auprès de chacun d'entre nous avec accusé de réception ? Ou, une demande collective à l'indivision ?

Et nous : Quel délai pour lui répondre ?

Seconde question : Sa proposition de rachat de sa part, puisque c'est de ça qu'il s'agit, doit-elle spécifier le montant demandé ? Il propose 1? symbolique de leg, il connaît nos difficultés financières..., ou un montant inférieur (20000??) à sa quote part (actuellement 45000?), ayant lui aussi des besoins financiers. Ou le montant est-il obligatoirement fixé à 45000?(moins quelques dettes...) ?

Troisième et dernière question : Cette part peut-elle être rachetée collectivement par l'indivision, qui, après acte devant notaire, deviendra indivision à 7. Ou, seulement une personne peut-elle racheter cette part ? Et nous savons que cela peut être une personne étrangère à l'indivision...

Et... quel délai pour tout cela ?

Merci de vos réponses .

Par CLipper

Bonsoir dacapo,

Une indivision même si elle a un administrateur désigné (un des co indivisaire) n'est pas une entités juridique.

Une indivision est simplement le fait que plusieurs personnes sont propriétaire de mêmes droits sur un bien immobilier. Même type de droits mais droits indivis donc a hauteur de sa quote part.

Il semble de le neveu ait déjà soumis son intention de vendre sa quote part de droits indivis..

Après je n'ai pas trop saisi a quel prix il mettait en vente sa part.

Ses autres co indivisaires ont un droit de préemption (c'est a dire qu'ils peuvent acheter avant une personne étrangère a l'indivision.

Si un seul des co veut acheter la part du neveu, sa nouveau quote part sera son ancienne + celle du neveu.

Si 2 veulent seulement, ils peuvent, leurs nouvelles quote part sera l'ancienne + 1/2 de celle achete a deux..etc

Ca sera considérée par le notaire comme un partage oartiel ou comme un rachat de part avec soulte.

Ajout: pour le delai, très extensible !!

Tant que le neveu ne saisi pas le juge pour sortir de l'indivision, vous avez tout votre temps.

Et même si le neveu saisit le juge, il peut se passer beaucoup de temps avant qu'il arrive a vendre sa part si aucun indivisaire veut la lui racheter...

Et si votre question délai portait sur le délai pour acter le rachat pour un autre ou plusieurs co de la part du neveu, ce delai dépend du délai du notaire choisi pour etablir l'acte notarié. (le probleme qu'on peut rencontrer est que les notaires be donnent pas forcément leur délai personnel pour rediger l'acte. Du coup, qd l'acte tarde a etre redigé, ils finissent par dire qu'ils sont débordés.

Par isernon

bonjour,

dans une indivision, chaque indivisaire possède des droits indivis du bien concerné.

la personne qui ne veut pas rester dans l'indivision doit vendre ses droits ou les donner.

lorsqu'un indivisaire veut vendre ses droits indivis, il doit respecter l'article 815-14 du code civil.

voir

ce

lien

:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469[/url]

la consultation d'un notaire est souhaitable, notaire qui sera nécessaire pour la mutation immobilière.

salutations

Par LaChaumerande

Bonjour

Seconde question : Sa proposition de rachat de sa part, puisque c'est de ça qu'il s'agit, doit-elle spécifier le montant demandé ? Il propose 1? symbolique de legs, il connaît nos difficultés financières..., ou un montant inférieur (20 000 ? ?) à sa quote-part (actuellement 45 000 ?), ayant lui aussi des besoins financiers. Ou le montant est-il obligatoirement fixé à 45 000 ? (moins quelques dettes...) ?

Je n'ai pas tout compris, mais je vais énoncer quelques principes généraux

Il faut acheter au prix, c'est-à-dire à sa vraie valeur, 45 000 ?, avec possiblement une petite réduction. Sinon, la vente risque requalifiée en donation déguisée => paiement des droits de donation au fisc, 55% dans votre cas + redressement fiscal. Cela risque de faire très mal.

Et il paraît que le fisc est très vigilant pour les ventes intra-familiales.

Le bien est-il actuellement inoccupé ? Occupé par un des indivisaires ? Loué ?

En tout cas, une indivision à 7 me semble difficilement gérable, si vous le pouvez, vendez-le à un tiers, à moins qu'un ou plusieurs indivisaires rachète des parts de manière à réduire le nombre d'indivisaires à 3 ou 4.

Par Dacapo

Merci de votre réponse.

Si je comprends bien il n'y a que deux alternatives :

Soit notre neveu nous lègue sa part pour 1? symbolique (car c'est surtout la charge mentale de cet héritage qui lui pèse: perte de son papa, notre frère, à 17 ans, il en a 30 à ce jour); et là, taxe fiscale à notre charge (55% ?!) et frais de notaires.

Soit notre neveu nous vend sa part (45000? - 6000? de dettes) et là taxe fiscale pour notre neveu et frais notariaux à sa charge ?

Le bien immobilier en indivision est une maison de famille occupée essentiellement durant les vacances et partagée entre grands parents (les indivisaires), parents, enfants, petits enfants, et lieu de rencontres et de partages... personne ne veut s'en défaire.

L'indivision tourne depuis bientôt 18 ans. Et c'est notre nombre -8- qui fait notre force. Les indivisaires assument à parts égales (et en toute solidarité en cas de défaillance momentanée) les "frais de propriété": impôts, entretien du jardin et grosses réparations, abonnements eau et électricité. Les "frais d'occupation": consommations d'eau, d'électricité, usure du collectif, sont assumés par un prix de nuitée pour chaque visiteur, y compris les indivisaires, et réactualisé chaque année au moment d'une Assemblée Générale. Et ça tourne!

Les dettes dont je vous parlais sont dues au fait que notre neveu, sans emploi, dépressif et vivant au Canada, ne peut les assumer. Mais on ne les lui réclame pas, cela fait partie de notre politique de solidarité-égalité ! Nous sommes un peu dans une impasse, aucun d'entre nous n'ayant les moyens d'acheter cette part et pas même collectivement...

Par yapasdequoi

Bonjour,

surtout la charge mentale de cet héritage qui lui pèse

Votre neveu ne peut-il pas tout simplement renoncer à cette succession ?

Par Bazille

Bonjours,

Il est indivisaire de la maison dont il a hérité.

Il ne peut pas refuser l'héritage, qu'il a accepté, il y a quelques années.

Par yapasdequoi

Dans ce cas ...
Suivre le bon conseil d'isernon.

Par CLipper

Bonjour Dacopa,

Je ne suis pas certain que le neveu puisse céder sa quote part de droits indivis pour un euros symbolique.

Pour le calcul de la valeur, les (certains)notaires ddemandent un ou deux avis de valeur d'agence immobilière (proche de la date du partage).

Si votre neveu est "vendeur" de sa part sur cette valeur du bien acceptée par les co-indivisaires qui se portent "acquéreurs" de sa part, suite a discussion en famille (sans le notaire),
Les co-indivisaires vendeur et acqueruer font savoir leur intentions respectives au notaire afin que le notaire rédige et leur soumettre le projet d'acte notarié.

Pour les frais notaries et les droits de mutation ou cession ou partage, faut demander au notaire comment et sur quelle base/ assiette il les calcule.

visiblement, dans votre cas, le neveu a une dette envers l'indivision donc a mon avis, le notaire devra pe faire un (vrai) partage partiel (parce que l'indivision demeure)..

A voir avec le notaire comment il voit l'acte..

PS, vous dites charges de l'indivision partagées a part égales entre 8 indivisaires: chacun paie 1/8 des charges actuellement (sauf le neveu donc charges partagées en 7 ?)?

Je suppose que les quotes parts de cette indivision successorale ne sont pas égales ?!