



Vente terrain à un neveu

Par Jack06

Bonjour,
En 1976 nous avons achetés un terrain avec mon frère et ma sœur
soit 3 parts tous mariés.(sous le régime de la communauté.
Aujourd'hui mon frère et mon beau frère sont décédés.
Moi je suis toujours marié.
Un de mes 5 neveux désire me racheter notre part.
Est ce que cette opération financière pose un problème
1) vis à vis de ma sœur et ma belle sœur ???
2) vis à vis des mes 4 autres neveux.
Merci d'avance de votre conseil.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous êtes en indivision avec les héritiers des acquéreurs du départ.
Vous pouvez à tout moment vendre votre part à l'un d'entre eux sans difficulté.
Par politesse, mais ce n'est pas une obligation, vous pouvez en informer les autres indivisaires.

EDIT: Cette réponse s'applique uniquement en l'absence de démembrement (voir plus loin les précisions)

Le notaire est votre meilleur conseil.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que les tiers indivis qui avaient été acquis l'avaient été par les trois communautés.

Lors de la succession d'un époux (votre frère et votre beau-frère), ses enfants ont hérité pour partie d'une part indivise en nue-propriété, peut-être en pleine propriété.

Les neveux sont donc devenus indivisaires en nue-propriété, mais peut-être pas en usufruit.

La vente de vos droits indivis est possible sans "problème" lors de la vente, et sans aucun problème lors des diverses successions futures.

Toutefois, les indivisaires actuels sur l'usufruit ont un droit de préemption si le neveu acquéreur n'est pas encore héritier en pleine propriété.

Par yapasdequoi

Le nu-propriétaire fait partie de l'indivision !
Sur quoi se baserait ce droit de préemption ?

Par Rambotte

Le droit de préemption des usufruitiers existants (ceux qui sont pleins propriétaires, la sœur survivante et la belle-sœur survivante) sur l'usufruit racheté par le neveu qui est étranger à l'indivision sur l'usufruit. Dans le cas où les droits des conjointes survivantes furent l'usufruit des successions de leurs époux.

Ou alors Jack06 et son épouse ne vont vendre que la nue-propiété de leur part.

Par yapasdequoi

Il faudrait donc distinguer l'indivision sur la nu-propiété et l'indivision sur l'usufruit !
Vous avez une référence juridique ?

Par Rambotte

A la limite, il n'y en a pas besoin, c'est de la pure logique, relevant du constat que les % de droits, et ici les personnes, ne sont pas les mêmes pour la nue-propiété et pour l'usufruit.

Comme à l'époque où le conjoint survivant recueillait 1/4 en usufruit, sur les biens communs, l'indivision était 50/50 sur la nue-propiété avec les héritiers, et était 5/8-3/8 sur l'usufruit. Ce ne sont pas les mêmes indivisions, puisqu'elles ont des proportions distinctes. Il n'y a pas lieu d'avoir une référence juridique pour l'évidence.

Sans ça, 817 et 818 pour l'existence potentielle de deux indivisions distinctes. 815-14 peut donc s'appliquer aux deux indivisions séparément.

Et en plus, il y a le 815-18 "un nu-propiétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur".

Par Isadore

Bonjour,

La distinction entre l'indivision sur l'usufruit et sur la nue-propiété me semble plutôt évidente, ce ne sont pas les mêmes personnes qui sont en indivision les unes avec les autres.

Le Code civil dit explicitement qu'un juge ne peut forcer la vente de l'usufruit à la demande d'un nu-propiétaire. S'il y avait confusion entre l'indivision sur la nue-propiété et sur l'usufruit cela n'aurait aucun sens.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

Et le 815-18 dit explicitement "un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propiété que si aucun nu-propiétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propiétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Par yapasdequoi

Voilà qui éclaire totalement la question.
Merci pour ces précisions.