



## Indivision entre héritiers et cession des parts au locataire

-----  
Par Visiteur

Deux héritiers souhaitent céder leurs parts (80%) au locataire du bail commercial du local faisant partie d'une indivision familiale, les autres héritiers souhaitant dans l'immédiat rester indivis.

Comment résoudre ce problème avec l'acheteur et par quel contrat ou éventuelle possibilité pour celui-ci de créer une SCI en attendant peut-être que les 20% restants se décident à lui céder leurs parts ? Quelles seront également les conséquences auxquelles sera exposé le futur acquéreur vis à vis des indivisaires restants et qu'en sera-t-il du bail en cours et du loyer correspondant, donc de la part minorée à verser aux indivisaires restants ?

Merci à l'avance de me renseigner sur cette situation compliquée.

-----  
Par Visiteur

Bonjour.

Comment résoudre ce problème avec l'acheteur et par quel contrat ou éventuelle possibilité pour celui-ci de créer une SCI en attendant peut-être que les 20% restants se décident à lui céder leurs parts ?

Je ne comprends pas précisément votre question.

Le cédant n'a aucun moyen de garantir au cessionnaire ce qu'il se passera avec les co-indivisaires restants. La vente doit donc se conclure selon règles classiques de la vente.

Quelles seront également les conséquences auxquelles sera exposé le futur acquéreur vis à vis des indivisaires restants et qu'en sera-t-il du bail en cours et du loyer correspondant, donc de la part minorée à verser aux indivisaires restants ?

Le bail est maintenu avec l'indivision. Les co-indivisaires ne peuvent y mettre fin et ils ne peuvent pas non plus augmenter le loyer sauf à respecter les règles applicables aux baux commerciaux en matière d'augmentation de loyer.

Ceci dit, il existe un principe selon lequel nul n'est tenu de rester en indivision. Aussi, si les coindivisaires continuent de refuser de vendre leurs parts, l'acquéreur peut demander en justice à ce qu'il soit mis fin à l'indivision. Dans ce cas, le juge peut forcer les co-indivisaires restants à vendre leurs parts.

Ainsi, l'acquéreur aura seul la pleine propriété du local.

Cordialement.

Je reste à votre entière disposition.

-----  
Par Visiteur

Je comprends que nous avons le droit de céder nos parts à un membre extérieur à l'indivision en ayant soin d'aviser les autres héritiers, l'acheteur restera donc en indivision avec eux.

Dans le lot, il y a un appartement inclus. L'acheteur tenant compte des 80% de parts achetées, pourra-t-il en jouir en totalité ou faudra-t-il qu'il paye un loyer de compensation ?

-----  
Par Visiteur

Bonsoir.

L'acheteur tenant compte des 80% de parts achetées, pourra -t-il en jouir en totalité ou faudra-t-il qu'il paye un loyer de compensation?

Dans la mesure où il est également locataire par le bail commercial, il doit continuer de verser le loyer dans son intégralité. Il en récupérera 80% en raison des parts qu'il détient.

Si il souhaite rompre le bail (ce qui est plus risqué puisque les autres indivisaires peuvent être tenté de s'installer dans les locaux) et qu'il en jouit seul, il devra verser à l'indivision une indemnité d'occupation, dont le montant est en principe un petit peu inférieur à la valeur locative de l'immeuble.

Bien évidemment, là encore, il en récupérera 80% sur le compte de l'indivision.

Bien cordialement.