



## acte de licitation pour le rachat d'un bien en indivision

Par **sidvichious**, le **14/01/2011** à **15:24**

bonjour,

je suis actuellement propriétaire en indivision (avec ma mère et mon frère) d'un appartement. je souhaite leur racheter leurs parts pour en devenir pleinement propriétaire (avec mon mari) je suis mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

je suis très étonnée par le montage juridique (acte de licitation) que me propose mon notaire. il me dit que ce bien, sera considéré comme un bien propre et que mon mari (qui participe pourtant financièrement à son rachat!) ne pourra pas en devenir propriétaire au même titre que moi.

je serai donc unique propriétaire du bien.

Nous sommes un peu surpris par cette proposition car il ne s'agit pas d'un héritage à 100 % (qui justifierait que ce soit considéré comme un bien propre) mais seulement d'une partie d'héritage, complétée avec une part que nous rachetons.

qu'en pensez-vous?

d'avance merci de vos conseils

Par **Domil**, le **15/01/2011** à **12:35**

Il est possible (à faire confirmer, jurisnotaire, on vous demande au parloir :) ) que ce qu'il vous propose est un partage (comme si vous aviez le bien en commun avec votre mère et frère, et que ce soit le partage de la succession).

Mais même si le bien est propre, vu qu'il a été acquis en partie avec les biens de la communauté, vous devrez récompense à la communauté.

Par **sidvichious**, le **15/01/2011** à **13:17**

merci pour votre réponse.

cependant comment faire pour que ce bien rentre dans la communauté (mon mari et moi).

merci

Par **JURISNOTAIRE**, le 17/01/2011 à 15:22

Bonjour à toutes et tous.

Voyez, Domil, il suffit que vous claquiez dans les doigts, pour que je rapplique (illico) !  
Cela dit, j'ai eu un-peu de mal à trouver la porte du parloir...  
Bon.

Pour le droit civil, une licitation faisant cesser l'indivision s'analyse effectivement comme une opération de partage, et non une vente.

Avec notamment comme conséquence (1408 CC.), le fait que les parts et portions indivises acquises, ne forment pas un acquêt; et de ce fait ne "tombent pas en communauté".

Dans la mesure où le financement (alotissement des autres indivisaires) provient de deniers communs, il y aura lieu à récompense à dûe-concurrence (sur la future liquidation de communauté).

Le droit fiscal accompagne ce point de vue, en accordant sur un tel acte, le droit de partage (minime par rapport à celui des ventes) sur la totalité de la valeur du bien concerné (pas sur celle des parts acquises); et non celui afférent aux mutations à titre onéreux; mais sous certaines conditions [bien issu d'une succession, ou d'une communauté dissoute; cessation effective de l'indivision; qualités (lien de parenté ou d'alliance) des parties à l'acte...].

Dans votre cas de figure, Sidvichious, le "montage" de votre notaire est tout-à-fait orthodoxe, l'appartement vous restera être un bien propre, et vous bénéficierez du taux fiscal réduit (conditions ici remplies).

BAV.

Par **sidvichious**, le 17/01/2011 à 21:14

Je vous remercie pour ces éléments qui répondent parfaitement à ma demande.

BàV

Par **Domil**, le 17/01/2011 à 21:16

[citation]Voyez, Domil, il suffit que vous claquiez dans les doigts, pour que je rapplique (illico) !  
[/citation]

C'est bien, conforme à votre image ... bien dressé (mes félicitations à Madame)

Par **JURISNOTAIRE**, le 18/01/2011 à 00:36

[citation](mes félicitations à Madame)[/citation]

Autosatisfaction de caste féminisarde ?

Par **Domil**, le 18/01/2011 à 01:01

Tout à fait

C'est la lutte des femmes  
Groupons-nous et demain  
Seules la femme  
Sera le genre humain

:)

Par **JURISNOTAIRE**, le 18/01/2011 à 01:25

[...]

Allons enfant(e)s de la matrice,  
jupe vengeresse levée,  
contre nous, de la mâlerie,  
les bonshommes seront bien dressés...

*(plusieurs interprétations possibles...)*[/i]

Par **sidvichious**, le 18/01/2011 à 19:10

je vois que mon message vous a donné beaucoup de sujets à évoquer.

je n'en demandais pas tant...

merci

Par **Domil**, le 18/01/2011 à 21:10

Il faut toujours caresser le juriste dans le sens du poil :)

Par **JURISNOTAIRE**, le 18/01/2011 à 21:51

... A voir votre dernier propos, seul dans son rectangle, et sa tournure péremptoire-lapidaire; serait-ce la phrase-exergue-signature, que vous auriez choisie, douce Domil (vous m'en verriez "flatté") ?

(vous concernant, j'aurais plutôt pensé à: **Qui s'y frotte, cynique**)(phonétoc).

BAV.

**... J reste maître du terrain**