



Cession de part d'indivision

Par **Echoes**, le **04/09/2021** à **13:09**

Bonjour,

Je suis en indivision avec mon frère sur un bien immobilier. Mon frère peut il faire un don de ses parts à son fils sans m'en informer au préalable ?

Merci.

Par **youris**, le **04/09/2021** à **13:58**

bonjour,

la réponse est non, les indivisaires disposent d'un droit de préemption en cas de cession de droits indivis à titre onéreux.

voir l'article 815-14 du code civil ci-dessous:

[cession de droits indivis à titre onéreux](#)

salutations

Par **damlot**, le **04/09/2021** à **18:31**

Bonjour,

Vous indiquez que votre frère souhaiterait faire une "donation" de ses parts à son fils.

Une donation n'est pas une cession de droit indivis "à titre onéreux" ... puisque c'est au contraire "à titre gratuit". L'article 815-14 du code civil cité par la précédente réponse n'est donc pas applicable.

Par conséquent, il peut donner ses parts à son fils sans que vous ne bénéficiez d'un quelconque droit de préemption.

Salutations.

Par **Echoes**, le **09/09/2021** à **10:02**

Merci pour vos réponses.

J'ai compris que dans le cas d'une donation, le coindivisaire n'a pas de droit de préemption. Je souhaite savoir s'il a une obligation de m'informer de cette opération. La valeur estimée de la part cédée est d'environ 300.000 €. Doit-il payer des impôts sur cette donation ?

Merci.

Par **Chrysoprase**, le **09/09/2021** à **12:16**

[quote]

Doit-il payer des impôts sur cette donation ?

[/quote]

Impôts ne me semble pas un terme approprié, je parlerais plutôt de droits dont vous avez le détail après une rapide recherche internet [droits de donation](#)

On peut supposer que votre frère s'est renseigné et qu'il est au courant.

Par **Marck_ESP**, le **09/09/2021** à **13:45**

Bonjour

Effectivement, Youris a lu le sujet trop rapidement 😊

[quote]

Le valeur estimée de la part cédée est d'environ 300000 €. Doit-il payer des impôts sur cette donation ?[/quote]

Pour une donation en pleine propriété, les droits seront d'environ 40.000 €.

Bien moins en nue-propriété, mais il faudrait connaître l'âge de votre frère.

Par **Echoes**, le **09/09/2021** à **13:49**

Merci

A-il une obligation légale de m'informer (et par quel type de document) de cette donation de ses parts d'indivision ?

Par **Tisuisse**, le **09/09/2021** à **14:06**

Bonjour,

Cette donation, pour être officielle et opposable à tous, doit être entérinée sur un acte authentique établi par le notaire. Le notaire fait ensuite le nécessaire auprès des services de l'Etat dont celui des Finances Publiques. C'est donc une affaire entre l'Etat, le notaire et le cédant, pas votre affaire.

Par **Echoes**, le **09/09/2021** à **14:20**

Merci

Donc si je comprends bien ni mon frère, ni le notaire ne sont tenus de m'informer par voie légale de la réalisation de cette donation. Comment puis-je m'assurer officiellement de la réalité de cette donation.

Merci

Par **Echoes**, le **12/09/2021** à **21:30**

Finalement l'information que j'avais était partielle.

La situation est la suivante : je possède un bien immobilier en indivision avec mon frère. Mon frère a fait une donation de 1/3 de ses parts à son fils et immédiatement après vendu les 2/3 restant à son fils sans m'informer au préalable de ces 2 opérations.

Avait-il une obligation de m'informer ? avais-je un droit de préemption sur la vente des 2/3 de ses parts ?

Merci

Par **Marck_ESP**, le **12/09/2021** à **22:27**

S'il a vendu une partie, il devait préalablement vous la proposer, au titre du droit de préemption.

Vous devriez rencontrer un avocat pour étudier la possibilité d'une "action en nullité de cession de droits indivis sans respect des conditions de forme" .

Le délai de prescription est de 5 ans.

Par **Echoes**, le **12/09/2021** à **22:46**

Merci

En fait il a fait une donation d'une partie de ses parts à son fils pour qu'il rentre dans l'indivision et juste après fait une vente du reste de ses parts à son fils (qui donc était devenu membre de l'indivision par la donation). Le tout s'en m'en informer au préalable. Est-ce conforme à la loi ?

Par **Tisuisse**, le **13/09/2021** à **06:18**

La réponse vous a été donnée. Voyez un avocat.

Par **Marck_ESP**, le **13/09/2021** à **07:07**

Pour résumer et en terminer...

Lorsqu'un indivisaire souhaite vendre tout ou partie de ses parts, il doit préalablement les proposer aux autres indivisaires, qui disposent d'un droit de préemption. En revanche, il reste libre de les donner à qui il veut, sans avoir à les proposer préalablement aux autres indivisaires.

Par **damlot**, le **13/09/2021** à **23:34**

Lisez l'article 815-14 du code civil et vous aurez la réponse : "L'indivisaire qui entend céder, **à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision**, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ..."

1ère étape : la donation d'1/3 de sa quote-part à son fils n'est pas une cession "à titre onéreux", donc pas d'obligation d'information, ni de droit de préemption au profit des autres indivisaires

2e étape : votre frère vend (donc cession à titre onéreux) les 2/3 restant à son fils ... mais son fils n'est plus "une personne étrangère à l'indivision" puisqu'il est déjà copropriétaire indivis du fait de la donation : donc pas d'obligation d'information et pas de droit de préemption au profit des autres indivisaires.

Conclusion : votre frère a été bien conseillé et a pu faire ces 2 opérations de manière légale, sans que vous ayez votre mot à dire ... Prenez en votre parti !

Par **Echoes**, le **14/09/2021** à **09:41**

Merci pour votre réponse très claire.

Donc dans la deuxième étape vente à un autre indivisaire, si je comprends bien, le vendeur a le droit de choisir à quel autre indivisaire il vend et il n'est pas obligé d'informer les autres indivisaires ?

Si je peux me permettre un commentaire : il est donc très facile de vendre une part d'indivision à n'importe qui : il suffit de faire une donation d'une petite part de sa part (mettons 1 %) et ensuite de vendre les 99 % restant à cette personne.

Est-ce que c'est bien ça ?