



Rachat de la part d'héritiers

Par **clr8667**, le 19/01/2014 à 22:23

Bonjour,

je vais essayer de vous expliquer le plus clairement possible la situation.

L'oncle à mon père est un célibataire âgé de 90 ans. Il y a quelques années il était chez le notaire et a décidé que ses héritiers seraient son neveu (mon père) et sa nièce (ma tante). Mon père et ma tante ont donc chacun la moitié de la maison dans laquelle vit encore leur oncle.

Malheureusement ma tante est décédée en mai 2013, sa part revient donc à ses deux enfants, même si son mari est encore en vie.

J'aimerais acheter la part qui était à ma tante. Mon cousin et ma cousine sont d'accord pour que je reprenne la maison de l'oncle à mon père mais ils ne s'entendent pas tous les deux et je ne sais pas s'ils voudraient bien aller ensemble chez le notaire..

Est-ce que chacun peut signer séparément?

Sinon est-ce que je peux acheter la part et la payer au mari de ma tante sans même que mon cousin et ma cousine n'aient à faire quelque chose?

Merci pour vos réponses

Par **JuLx64**, le 19/01/2014 à 23:15

Mais ce fameux oncle est-il toujours vivant ?

Par **clr8667**, le 19/01/2014 à 23:18

Oui il est encore vivant, il a l'usufruit.

Par **JuLx64**, le 19/01/2014 à 23:39

D'accord, je suppose donc qu'il a fait une donation de la nue-propriété de sa maison à ses deux neveux, ce qui était effectivement une décision judicieuse. Au décès de votre tante, vos deux cousins ont donc hérité chacun d'un quart de cette nue-propriété.

S'ils sont tous les deux d'accord pour vous vendre cette part, il faut tout d'abord qu'ils en informent votre père par acte d'huissier, car en tant qu'indivisaire celui-ci est prioritaire pour acheter.

Mais je suppose que vous souhaitez à terme récupérer la totalité de la maison, vous auriez donc intérêt à récupérer d'abord la part de votre père (par exemple par donation) de manière à devenir indivisaire, puis à procéder au partage en versant une soulte à vos cousins en contrepartie de leur part. Vous ne paierez ainsi qu'un droit de partage de 2,5%, au lieu des droits de mutation normaux de 5%.

Ensuite pour répondre à vos question, oui bien évidemment vos cousins peuvent signer séparément. Soit en se rendant séparément chez le notaire pour signer une procuration au notaire, soit en signant une procuration à un tiers (par exemple le mari de votre tante), qui signera alors la vente/partage en leur nom.

Par contre vous ne pouvez pas acheter ces parts au mari de votre tante, puisqu'il n'en est pas propriétaire. Mais encore une fois s'il dispose d'une procuration de vos deux cousins (que le notaire pourra se charger de rédiger) il peut accomplir en leur nom tous les actes nécessaires.

Par **clr8667**, le **19/01/2014** à **23:49**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide et pour avoir pris le temps de m'expliquer tout ceci!
Je vais en parler à mon père, merci.

Par **clr8667**, le **03/02/2014** à **20:39**

Bonsoir,

est-ce que l'oncle à mon père peut revenir sur sa donation et modifier les personnes à qui reviennent les parts de la maison?

Merci

Par **JuLx64**, le **03/02/2014** à **21:53**

Non.

Par **clr8667**, le **03/02/2014** à **21:56**

Il n'y a aucun moyen d'exclure mon cousin et ma cousine qui sont en guerre l'un contre l'autre?

Le fait que l'oncle vive seul, il peut mettre en avant qu'il aurait besoin de quelqu'un avec lui?

mon cousin lui ramenait jusqu'a présent le repas de midi c'est tout.

Par **JuLx64**, le **03/02/2014** à **22:01**

La mésentente entre vos cousins ne concerne aucunement votre grand-oncle. Et je ne vois pas en quoi cela bloque le projet que vous avez décrit, puisqu'ils sont d'accord pour vous revendre leur part.

Une donation est définitive, sauf si elle a été assortie d'une clause résolutoire, mais d'une part c'est très improbable d'après ce que vous avez exposé, et d'autre part une telle clause ne pourrait pas dépendre de la seule volonté du donateur.

Par **clr8667**, le **03/02/2014** à **22:04**

Oui merci de votre réponse, il va falloir de la patience alors..dommage ce qui paraît si simple devient compliqué pour des bêtises.