



## Revente à un des indivisionnaires ayant une jouissance.

Par **noopz**, le **07/01/2011** à **13:23**

Bonjour,

J'ai acheté un maison à une indivision (famille) en leur laissant la jouissance de la moitié de cette dernière, le pris sans trouvant donc amputé (j'ai payer 55% de la valeur de la maison). Aujourd'hui un des indivisionnaire veu me racheter cette maison, avec l'accord des autres. Mais question est donc quelle est la base de calcul du prix de cette maison aujourd'hui, sachant qu'il récupèrera au final la maison, la jouissance sur l'ensemble, mais que les deux autres gardes la jouissance de la moitié qu'ils avaient déjà.

Dois-je partir de la valeur réelle de la maison ou du prix que j'ai payé à l'époque.

Merci.

Par **Domil**, le **07/01/2011** à **14:53**

Vous devez partir de la valeur vénale actuelle de la maison.

Par **noopz**, le **07/01/2011** à **16:01**

Merci pour votre réponse !

Bon d'accord j'ai du chercher la définition de valeur "vénale" avant de comprendre ;o)

Encore merci.

Il y'a t il d'après vous des déductions à faire du fait de la jouissance existante des deux autres indivisionnaires ?

Par **Domil**, le **07/01/2011** à **16:27**

Vous partez de la valeur vénale et ensuite voir ce que vous vendez

- quelle part avez-vous de la maison (puisque vous dites qu'un indivisaire veut racheter, vous n'avez pas la propriété de la maison en entier)
- cette part a quel droit (nue-propriété, pleine propriété grévée d'un droit d'usage etc.)

Par exemple, si vous avez 50% grévée d'usufruit, ça fait 50% de la valeur vénale - la valeur de l'usufruit sur ces 50%

Il n'existe aucun barème, vous avez aussi le droit de vouloir vendre au dessus de la valeur vénale. C'est une vente de gré à gré, vous dites un prix, ils acceptent ou refusent. Vous voulez vraiment vendre, vous baissez le prix.

Attention, s'il y a indivision, et que vous êtes trop gourmand, les autres indivisaires peuvent aller en justice pour que le juge fixe le prix.

Par **noopz**, le **07/01/2011** à **16:45**

En fait je suis propriétaire de l'ensemble de la maison et du terrain, mais les indivisionnaire ont la jouissance de la moitié de la maison. ils peuvent l'occuper uniquement mais pas le louer, rien d'autres.

Par **Domil**, le **07/01/2011** à **17:21**

S'il n'y a pas plusieurs propriétaires, il n'y a pas d'indivisaire  
S'ils n'ont un droit d'usage que sur la moitié du logement, ils devraient payer pour l'autre moitié une indemnité d'occupation

N'étant pas indivisaire, ils ne peuvent rien exiger, vous fixez le prix à votre convenance