



## Maison en indivision

Par **Olivia083**, le 11/10/2021 à 13:23

Bonjour,

La situation est complexe.

Mes beaux parents et les grands parents de mon mari on construit une maison bi-famille en 1980. Ils ont créé une copropriété. Le rez-de-chaussée était aux grands-parents et l'étage aux parents. A la mort du grand père, ils ont voulu donner la maison à leurs 2 seuls enfants : mon mari et sa soeur. Le premier étage devait aller à la fille et le rez-de-chaussée à mon mari. Le notaire leur a dit qu'il ne fallait pas faire comme ça mais le faire en deux temps. Il leur a fait faire la donation du rez-de-chaussée 50% à ma belle soeur et 50% à mon mari en 2011 avec un usufruit pour la grand mère. Le notaire leur a dit que plus tard ils feront la donation du premier et l'inversion des parts pour qu'au final ce soit comme ils voulaient. Donc après cette donation la maison (qui est considéré comme une propriété)est divisée ainsi:

- le premier étage : 100% à mes beaux parents.
- le rez-de-chaussée : en indivision avec 50% à mon mari et 50% à sa soeur avec un usufruit pour la grand mère.

Suite au décès cette année de la grand mère, mon mari et moi-même voulons faire des travaux au rez-de-chaussée afin d'y faire notre résidence principale. Ma belle soeur, qui habite à plus de 500km et ne compte pas revenir avant 20-25 ans vivre dans le sud est d'accord.

Sauf que vu que le bien est en indivision, nous ne trouvons aucune banque qui nous prête la somme voulu malgré un bon dossier. Nous sommes donc complètement bloqué.

Refaire une donation pour finaliser le processus est très long et coûteux (la première donation date d'il y a moins de 15 ans).

Ma question est : mon mari peut'il "racheter" la part du rez-de-chaussée de sa soeur sans lui donner de l'argent mais en lui cédant sa part du premier étage (équivalent à une avance sur héritage)? En simplifier : peut'il signer un papier officiel qui dit que sa soeur lui cède ses 50% du rez-de-chaussée contre, au moment de la succession les 50% de l'étage ? Si oui cela est rapide? C'est cher ce type d'acte?

Je vous remercie vivement pour vos réponses car la situation est en train de rendre tout le monde malade alors que mes beaux parents étaient persuadé d'avoir fait ce qu'il fallait.

Par **Marck.ESP**, le **11/10/2021** à **18:33**

Bonjour

Le notaire des parents n'a pas donné un mauvais conseil à l'époque. Il anticipait peut-être sur le bénéfice des 2 fois l'abattement successoral en ligne directe (15 ans).

La position de la banque n'est pas étonnante. Elle ne prête qu'au propriétaire. Soit l'indivision emprunte et votre mari s'engage sur une indemnité d'occupation en faveur de sa soeur, soit votre mari peut racheter la part de sa soeur afin d'être plein propriétaire et leur arrangement ne regarde qu'eux, mais il faut savoir qu'une "fausse vente" est répréhensible.

Pour l'étage, pas "d'échange" possible aujourd'hui 'hui, sauf si les parents font une donation, mais les 15 ans pour retrouver l'abattement de 100.000€ ne sont pas écoulés.

Mais je ne vois pas d'autre solution.

Par **Olivia083**, le **11/10/2021** à **20:04**

Je vous remercie pour cette réponse. C'est malheureusement celle que je craignais. Mais n'ayant que peu confiance dans le notaire je voulais un autre avis ( et oui mon mari lui avait posé la question du crédit par rapport à l'indivision et sa réponse était que cela ne posait aucun problème)

Pour info, une fausse vente n'a jamais été une option. La seule chose qu'on veut c'est trouver une solution qui convienne à tout le monde. En effet, racheté la part de ma belle soeur est compliqué car cela signifierait qu'elle sera un jour obligé de racheter la part du premier à mon mari. Donc encore compliqué la situation.

Au final on se retrouve avec une maison que personne ne veut vendre à faire du bricolage alors qu'on aurait pu avoir un truc superbe et lui faire prendre de la valeur pour plus tard notre fille. On a les moyens et une situation plus que stable pour faire le crédit et on est bloqué par des lois qui sont en train de détruire ma famille.

En tout je vous remercie encore une fois d'avoir pris le temps de répondre.

Par **Marck.ESP**, le **11/10/2021** à **20:51**

La loi est la loi et si quelque chose provoque un conflit familial, ce n'est qu'une situation de fait. Il existe des solutions, mais c'est une question d'entente.

Tout indivisaire peut occuper le bien, à condition de verser une indemnité d'occupation à l'autre.

Étudiez avec un notaire ou un avocat, la rédaction d'une convention d'indivision.

Côté financement, vous pourriez peut-être trouver un autre établissement financier acceptant d'octroyer un prêt immobilier.