



Succession Vente de Parts

Par **Rinette**, le **09/11/2021** à **11:57**

Bonjour,

Au décès de ma grand-mère veuve, nous sommes 4 héritiers d'une maison: notre oncle, mes 2 frères, moi même.

Mon oncle et un de mes frères sortent de l'indivision.

Mon autre frère, moi et mon conjoint achetons leurs parts à quotité égale.

Notre notaire a décidé de faire une vente classique car mon conjoint intervient à l'achat. Cela est plus onéreux mais on était pas mariés pour signer le compromis et d'après elle, ça ne changeait rien du tout.

S'étant mariés après, le prêt est contracté pendant le mariage et la vente va être signée aussi une fois mariés.

Cela pose un problème : l'art 1408 CCivil précise que la part rachetée par l'époux de l'indivisaire ne formera pas un acquêt et c'est impératif. Il ne serait donc plus propriétaire comme on pensait. Et la part me resterait en propre.... sauf qu'on rachète avec de l'argent de la communauté et la reiteration de la vente était conditionnée à l'obtention de notre prêt.

J'ai retourné la question et l'impression que c'est le serpent qui se mord la queue.

La notaire a-t-elle raison de nous inscrire tous les 2 propriétaires en propre, des parts rachetées, sur cet acte de vente, vu que le compromis vaut vente? Mais son effet dépendait de l'obtention du prêt...

Vous remerciant,

Par **Marck.ESP**, le **09/11/2021** à **12:19**

Bonjour

Juridiquement, j'ai toujours considéré l'article en question textuellement clair.

*« l'acquisition faite, à titre de licitation ou autrement, de portion d'un bien dont l'un des époux était propriétaire par indivis, ne forme point un acquêt, **sauf la récompense due à la communauté pour la somme qu'elle a pu fournir.***

»

Les parts rachetées lui appartiennent donc en propre, mais la communauté aura financé et aura droit à cette récompense.

Je ne maîtrise pas le cas particulier de l'achat par le conjoint de l'indivisaire, mais voici un article intéressant:

<https://aurelienbamde.com/19/05/2021/regime-legal-lacquisition-de-parts-indivises-par-un-epoux-indivisaire-art-1408-c-civ/>

Par **Rinette**, le **09/11/2021** à **14:29**

Je vous remercie pour cet article bien expliqué et détaillé.

Il semblerait que l'article 1408 est applicable à quasi toutes les situations.

Si on précisait que j'ai renoncé à mon droit de préemption sur les parts, cela pourrait-il renforcer la "parade" trouvée par notre notaire qui dit que le compromis vaut vente et l'acte de vente ne fait que réitérer l'accord conclu dans le compromis ?

Ou alors, si seul mon conjoint figure à l'acte de vente le 1408 ne s'appliquerait-il plus de fait ?

On nous a dit sinon de faire une séparation de biens, mais cela comptera-t-il si c'est signé après la vente ?