



## vente de parts indivises

Par **Emilie BRL**, le **18/07/2025** à **20:19**

Bonjour,

Qui pourrait m'éclairer sur cette phrase:

"une cession de parts indivises ne constitue pas une vente immobilière mais une vente mobilière"

pourquoi est ce une vente mobilière?

Parts indivises d'une maison.

En vous remerciant.

Par **AdminDelph**, le **18/07/2025** à **21:04**

Bonsoir  
18/07/25

La vente des "parts d'une indivision" ressortent de l'immobilier.

Si vous détenez des parts de SCI" c'est différent (les gens confondent parts d'indivision et parts de société immobilière)

La cession de parts de SCI est une vente de droits sociaux (valeurs mobilières), et non une vente immobilière directe, même si la SCI détient des biens immobiliers. C'est la société qui est propriétaire des biens, les associés sont propriétaires de parts de cette société.

Par **Emilie BRL**, le **18/07/2025** à **21:43**

JE détiens des parts indivises d'un bien immobilier.

Je vais vendre mes parts à mon indivisaire.

Cette vente ne sera donc pas une vente immobilière, ce que semble dire votre première

phrase.

En vous remerciant.

Par **beatles**, le **19/07/2025 à 12:32**

Bonjour,

Article 518 du Code civil :

[quote]

Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

[/quote]

Article 529 du Code civil :

[quote]

Sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. **Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société.**

Sont aussi meubles par la détermination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'Etat, soit sur des particuliers.

[/quote]

Vous êtes donc en indivision « immobilière » ([article 815 à 815-18 du Code civil](#)) et dans votre cas vous céderiez à l'autre indivisaire vos droits sur le bien indivis « immobilier ».

Ce serait bien une « vente » immobilière.

Subsidiairement article 815 du Code civil :

[quote]

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision...

[/quote]

Cdt.

Par **Emilie BRL**, le **19/07/2025 à 12:41**

merci à vous

Par **Rambotte**, le **19/07/2025** à **13:25**

Bonjour.

Qui vous affirme que la vente d'une part indivise d'un bien immobilier est une vente mobilière ? Un notaire ? Une phrase lue sur un site (mais la phrase serait-elle sortie d'un contexte, comme la vente de parts de SCI) ?

Notez que la vente d'une part indivise à un autre indivisaire réalise un partage total ou partiel de l'indivision sur le bien selon que vous êtes deux ou plus.

La taxation et les droits d'enregistrement vont dépendre de l'origine de l'indivision (matrimoniale, successorale, autres...).

Par **janus2fr**, le **20/07/2025** à **08:45**

[quote]

Qui pourrait m'éclairer sur cette phrase:[/quote]

' une cession de parts indivises ne constitue pas une vente immobilière mais une vente mobilière"

Bonjour,

Pouvez-vous préciser où vous avez lu cette phrase ?

Edit : une recherche sur le net trouve cette phrase sur ce site : <https://www.l-indivision.fr/Diagnostics-obligatoires-et>

Par **Rambotte**, le **20/07/2025** à **09:02**

La raison (vente mobilière) invoquée sur ce site pour l'absence d'obligation de diagnostics est imbécile.

La vraie raison est que lors de la vente (immobilière) de droits indivis à un autre indivisaire, ce dernier est déjà propriétaire d'une part du bien. Il est donc réputé tout connaître du bien, et il n'y a pas lieu de l'informer des caractéristiques du bien : il les connaît déjà.

En revanche, la vente de droits indivis à un étranger à l'indivision (en absence de préemption) nécessite les diagnostics : l'étranger ignore les caractéristiques du bien.

La différence est aussi que dans le premier cas, la vente est en fait une opération de partage (partiel ou total selon le nombre d'indivisaires) alors que dans le second, c'est une véritable

vente.