



Donation, dettes et droit de saisir un bien immobilier ?

Par **nikoolaa**, le **15/02/2013** à **14:49**

Bonjour,

Si quelqu'un à une réponse à apporter à ma question :) :

Mon père va nous léguer à moi et ma soeur un bien immobilier d'une valeur de 200 000 euros.

Ma soeur a des dettes de plusieurs créanciers qui s'élèvent à 100 000 euros (dont l'Etat à hauteur de 40 000 euros, les autres étant des créanciers privés).

Le but de cette donation est de revendre le bien à échéance du bail de la locataire actuelle afin de rembourser ces dettes, cette échéance est en 2015.

La question que de savoir si l'état ou les créanciers ayant connaissance du fait que ma soeur soit propriétaire de moitié de ce bien, puissent en demander la saisie par exemple en la mettant aux enchères pour se payer ?

Merci pour vos éléments de réponses et votre aide.

Nicolas

Par **youris**, le **15/02/2013** à **15:00**

bjr,

les créanciers de leur débiteur propriétaire d'un bien en indivision peuvent en demander le partage afin de récupérer les sommes dues en application de l'article 815-17 al.3 reproduit ci-dessous:

Article 815-17

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette

faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

ceci n'interdit pas aux créanciers d'exercer toute poursuite ou procédure sans attendre 2015. sachant que durant cette période et en particulier pour le trésor public, les intérêts s'ajoutent à la dette.

un bien loué peut être vendu même occupé par un locataire (mais moins cher).

souvent une donation comporte une clause d'inaliénabilité.

cdt

Par **nikoolaa**, le **15/02/2013** à **15:36**

Bonjour,

Merci d'avoir répondu si rapidement.

Quand vous dites d'en demander le partage, que voulez-vous dire ?

Forcer les deux enfants propriétaires à mettre le bien à la vente à un prix forcé ? J'imagine que le créancier qui en fait la demande doit passer par la voie juridique et qu'on reçoit acte par un notaire assigné. (comme pour une saisie sur salaire)

Dans l'idée actuelle, nous souhaitons faire une offre à l'actuelle locataire pour l'inciter à acheter le bien mais si elle refuse alors il serait plus prudent que la donation se fasse alors en 2015 avant de mettre fin au bail du locataire ?

Ce qu'on ne souhaiterait pas c'est que l'état nous demande de vendre le bien à la moitié de sa valeur ce qui pour le coup ne permettrait pas à ma soeur de rembourser toutes ses dettes.

Merci encore pour vos précieux conseil et excusez mon manque de compréhension dans certains termes un peu technique à comprendre :)

Par **youris**, le **15/02/2013** à **17:32**

bjr,

tout d'abord rien ne garantit que les créanciers de votre soeur vont patienter jusqu'en 2015 au risque que leurs dettes soient prescrites.

bien sur pour provoquer le partage, les créanciers doivent passer par une procédure devant un tribunal.

ce qui est sur c'est que l'administration fiscale sera informée de la donation puisque celle-ci se fait devant notaire et qu'il y a des frais de donations à payer à cette même administration. il serait peut être plus intéressant que votre père vende son appartement et vous donne le prix de vente.

cdt