



DROIT DE REFUS DE VENTE MAISON ENTRE EX COPROPRIETAIRE

Par **JAFFRE Romuald**, le **03/07/2017** à **16:49**

Bonjour,

J'ai trouvé particulièrement intéressant votre intervention pour «spyfrag» ; Ainsi je vous soumetts une situation personnel dans le cadre d'ex conjoints en co -propriété d'un bien Immobilier:

Séparation MARS 2014 (dé pacés depuis avril 2014), AUCUNS compte communs depuis MAIS un bien en INDIVISION acquis en 2012 et prêt toujours en cours; Prêt de 1160 €/mois réglé pour moitié par chacune des parties (restant le «titulaire» puisque le prêt est toujours sur mon compte bancaire personnel)

Pour infos et résumé, Vie maritale pendant près 18 ans, 1 enfant (né en 2004 soit btot 13 ans) et contexte de séparation et jugement de décembre 2105 TRES «DIFFICILE» et DEFAVORABLE pour le papa, par une Loi de Quel siècle!!!!

Ainsi, Mme a fait le choix de quittée le domicile et vit depuis Août 2014 avec nouveau compagnon, moi m[^]me faisant le 'choix' de rester dans le domicile...étant salarié dans la région;

Depuis départ Mme souhaite vendre ce bien , sans qu'avant une vraie évaluation par Agence soit faite , et qu'à présent soit juste ce mois de juin 2017 et que je reçoive une «proposition» - compromis de vente notarié et donc une d' acquisition concrète de sa part depuis 2014 !!!

Pour ma part depuis 2015 , pour des raisons de santé et de problématiques d' emplois , je n'ai pu faire de proposition viable pour me porter acquéreur et donc reprendre la part de Mme... Cette dernière ayant pour la 1eré fois montrée de l'intérêt pour ce bien , ou moi m[^]me je souhaitais resté (en grande partie pour le contexte sociale de mon fils), LA PROBLEMATIQUE RESIDE DONC QUE je ne souhaite pas qu'elle en devienne acquéreur, mais suis disposé a vendre a un acquéreur 'lambda' ;

En ai je le DROIT et que peux me «coûter» de refuser ce compromis de vente ...

Cordialement

Par **youris**, le **03/07/2017** à **17:33**

bonjour,

si vous avez l'usage privatif de ce bien indivis, l'autre indivisaire peut vous demander le paiement d'une indemnité d'occupation.
le ou les titulaires du contrat de prêt c'est celui ou ceux qui figurent dans le contrat et non le titulaire du compte sur lequel, les mensualités sont prélevées. Vous êtes deux co-emprunteurs avec sans doute une clause de solidarité.
les dispositions du code civil ne vous sont pas favorables car un indivisaire dispose d'un droit de préemption dans le cas de la vente de son bien indivis en application de l'article 815-14 du code civil.
en outre, vous aurez du mal à trouver un acquéreur intéressé par votre seule part et cet acquéreur pourra toujours vendre sa part à votre ex.
salutations

Par **JAFFRE Romuald**, le **05/07/2017** à **10:02**

Bonjour,
J'ai bien pris connaissance de votre réponse et que Mme serait "prioritaire" pour l'acquisition du bien ;
Néanmoins, le cas échéant puis je refuser de lui vendre ma part (il me semble pouvoir garder ce droit!) et être "obligé" de lui vendre...
Et 2eme si nous arrivions à nous entendre pour chacun céder notre part Indivis à un tiers "lambda" dans c cas la question de vente ne serait pas à mon désavantage -ni au sien puisque récupérerai une somme de la vente de ce bien estimé près 200 000€-
Qu'en pensez vous?
Merci pour vos bons conseils

Salutations

Par **youris**, le **05/07/2017** à **10:17**

si vous avez le droit de refuser de vendre votre part dans ce bien indivis.
si l'autre indivisaire veut vendre ce bien malgré votre refus, il devra demander l'autorisation de vendre au tgi.
vous pouvez vous mettre d'accord pour vendre ce bien en indivision à un tiers, il vous faudra vous mettre d'accord sur le prix de vente.