



Vente d'une indivision avec droit de préemption

Par **therese**, le **24/06/2013** à **14:55**

je possède un bien immobilier, en indivision, avec une tierce personne, je désire garder cette maison en rachetant sa part, j'ai un droit de préemption, cette personne peut-elle refuser la vente à mon profit ?
Merci et cordialement

Par **youris**, le **24/06/2013** à **15:00**

bjr,
si l'autre indivisaire ne veut pas vendre ou n'est pas d'accord sur votre prix, vous ne pouvez pas le contraindre à vendre.
le droit de préemption s'exerce si l'autre indivisaire veut vendre le bien indivis.
cdt

Par **therese**, le **24/06/2013** à **15:34**

Merci, en fait la tierce personne veut vendre, au même titre que moi, mais elle refuse que ce soit moi qui la rachète, alors que j'ai un droit de préemption

Par **youris**, le **24/06/2013** à **15:42**

dans ces conditions, l'autre indivisaire ne pourra pas vendre et aucun notaire ne passera l'acte de vente dans ces conditions sachant que le notaire qui a un devoir de conseil et d'information envers ses clients, doit s'assurer de l'efficacité de son acte.
l'article 815-14 est d'ordre public.

Par **therese**, le **24/06/2013** à **16:02**

Mercci, donc je peux user de mon droit de préemption et racheter ses parts ?

Par **janus2fr**, le **24/06/2013 à 16:36**

Si "ses parts" sont officiellement en vente, vous pouvez user de votre droit de préemption. L'autre indivisaire ne pourrait vendre à un tiers que si vous refusez d'acheter.

Par **therese**, le **24/06/2013 à 16:50**

merci, qu'entendez-vous "si ses parts sont officiellement en vente"

Par **janus2fr**, le **24/06/2013 à 16:52**

J'entends que vous ne pouvez pas forcer l'autre indivisaire à vendre, sauf à entrer dans une procédure judiciaire.

Mais s'il met en vente ses parts, vous avez un droit de préemption en tant que co-indivisaire, ce qui veut dire qu'il ne pourrait pas vendre à un tiers avant de vous avoir proposé d'acheter et que vous ayez refusé.

Par **therese**, le **24/06/2013 à 17:02**

Merci, il met en vente ses parts puisque ce bien immobilier est en vente dans une agence immobilière

Par **youris**, le **24/06/2013 à 17:12**

article 815-14:

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par

le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

en application de ce qui précède, j'irais d'abord trouver l'agent immobilier pour lui indiquer que ce bien ne peut être vendu sans votre accord puisque vous disposez comme indivisaire. si vous connaissez le notaire, vous pouvez lui communiquer la même information. dans le même temps vous pourriez faire un courrier recommandé avec AR à cet indivisaire en lui indiquant les informations que nous vous avons communiquées.

cdt

Par **janus2fr**, le **24/06/2013** à **17:25**

La situation me semble tout de même étrange car si le bien est en vente, puisque vous êtes indivisaire, c'est que vous aussi, vous avez décidé de vendre !!!!

Par **therese**, le **24/06/2013** à **17:32**

Merci, en fait au départ nous l'avons mis en vente tout en ne sachant pas ce que j'allai faire mais je désire garder ce bien et donc lui racheter ses parts, quels sont mes droits puisque j'ai un droit de préemption

Par **youris**, le **24/06/2013** à **17:47**

cela change tout

si vous aviez écrit cela depuis le début cela aurait plus simple et surtout nous n'aurions pas donné des réponses qui ne correspondent à votre situation..

en effet dès l'instant où vous l'avez mis en vente en donnant un mandat à l'agence vous avez tacitement renoncé à votre droit de préemption.

si l'agence trouve un acquéreur aux conditions du mandat, vous serez sans doute contraint de vendre.

Par **therese**, le **24/06/2013** à **17:52**

Merci pour votre réponse, excusez-moi pour ce manque d'informations mais je faisette démarche pour un ami et c'est au fur et à mesure de vos réponses que j'ai avancé dans ma demande. Le mandat expirant dans quelques jours et la maison n'étant pas vendue, je

retrouverai mon droit de préemption ?

Par **therese**, le **24/06/2013** à **19:24**

Vous ne m'avez pas répondu, je vous demandais, le mandat passé avec l'agence expirant dans quelques jours, mon ami retrouvera son droit de préemption ? Merci à l'avance

Par **youris**, le **24/06/2013** à **20:20**

nous sommes des bénévoles qui répondont si on veut et quand on veut, surtout à l'heure de l'apéritif

si le problème avait été clairement expliqué depuis le début, il n'y aurait pas eu besoin de 15 messages pour connaître tous les détails du litige.

personnellement dès l'instant où tous les indivisaires ont mis le bien en vente, il est clair que les indivisaires ont renoncé à leurs droits de préemption, peu importe que le mandat soit expiré.

Par **therese**, le **24/06/2013** à **21:25**

Merci pour votre réponse et votre indulgence, excusez-moi encore de n'avoir pas été très explicite mais je ne m'y connaissais pas beaucoup en ce genre de transaction. Bien cordialement

Par **DANFIS**, le **14/06/2015** à **16:39**

la réponse de Youri n'est pas pertinente; le mandat donné à une agence engage celui qui l'a donné conformément au terme du mandat; le terme du mandat intervenu il n'existe plus de contrat entre l'agence et l'ex-mandant; le mandat donné ne peut, en aucun cas, s'analyser comme un renoncement au droit de préemption; on retourne, après l'échéance du mandat à la situation d'application de l'article 815-15 lequel est tout à fait explicite et ne justifie pas, dans le cadre de la question posée, de beaucoup de commentaires; que des problèmes puissent se poser est une autre chose, en particulier, la notification de son intention de vendre par acte d'huissier à son ou ses autres indivisaires est-elle ou non une offre de vente qui engage définitivement l'indivisaire notificateur?

Par **furax3105**, le **30/05/2017** à **17:12**

Précisément, sur ce dernier point, avez-vous une réponse :

la notification de son intention de vendre par acte d'huissier à son ou ses autres indivisaires est-elle ou non une offre de vente qui engage définitivement l'indivisaire notificateur?

En d'autres termes, peut-on contraindre l'indivisaire notificateur à vendre ?

Bonjour,

Sur ce forum, les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont obligatoires (voir les conditions générales d'utilisation) !

Merci pour votre attention...

Par **sylva**, le **14/10/2017** à **19:38**

Bonsoir ,

Ma soeur et moi avons hérité d'un bien ; Nous sommes en désaccord sur le prix et l'acquéreur; Ma soeur veut racheter ma part , je refuse , est ce possible ?Je vous remercie à l'avance de votre réponse et votre conseil . Bonne soirée !

Par **youris**, le **15/10/2017** à **17:43**

bonjour,

vous avez le droit de refuser de votre part dans ce bien en indivision.

seul un juge peut autoriser la vente d'un bien en indivision malgré le refus d'un ou des indivisaires.

salutations

Par **sylva**, le **15/10/2017** à **23:02**

Bonsoir !

je vous remercie de votre réponse rapide , cela m'aide beaucoup !

Par **taradeux**, le **01/11/2017** à **12:06**

Bonjour,

Nous sommes trois indivisaires sur une maison héritée de notre mère. Nous souhaitons mettre ce bien en vente mais les avis divergent sur le prix à proposer. Un de mes frères est partisan de vendre la maison à un bas prix sachant qu'il y a des travaux de rénovation à prévoir. Nous le soupçonnons (beaucoup d'indices..) de faire intervenir un prête-nom pour acheter, faire des travaux et revendre beaucoup plus cher. Avec mon autre frère nous imaginions de le laisser faire et qu'au moment du compromis ou de la vente nous fassions jouer le droit préemption indivisaire.

Est-ce possible? et sinon comment procéder pour arriver à ce résultat?

Merci pour vos réponses

Par **janus2fr**, le **01/11/2017 à 12:31**

Bonjour,

Si vous mettez en vente tous les 3 la maison, vous ne pourrez plus ensuite faire jouer le droit de préemption.

Ce droit s'exerce lorsque un des indivisaires souhaite vendre ses parts de l'indivision.

Par **Droitdepreemptionoupas**, le **06/10/2018 à 13:55**

Bonjour

Puis je avoir le texte de loi exact lié à ce qui est dit ?

Merci !

Par **youris**, le **06/10/2018 à 14:19**

bonjour,

si vous avez lu cette discussion, vous avez du y lire l'article 815-14 qui indique:

" L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

salutations