



DROIT DE PREFERENCE VENTE MAISON INDIVISION

Par **PELOTE**, le **01/11/2020** à **18:58**

Bonsoir,

Nous allons signer un accord de vente pour un achat d'une maison en indivision dont nous faisons également partie. Un droit de préférence pour les membres de l'indivision y sera inclus avec une durée.

Dans quelques années si nous établissons la succession de cette maison pour nos enfants, est-ce que le droit de préférence sera encore valable ? ou bien nos enfants pourront vendre la maison sans en faire la demande aux membres de l'indivision ?

Vous remerciant,

Cordialement

Par **Visiteur**, le **01/11/2020** à **22:52**

Bonsoir

Vous souhaitez acquérir une maison en indivision si je comprends bien...avec convention entre indivisaires

Vous êtes donc concubins ou pacsés avec enfants ?

Après votre succession, vos enfants seront libres de rester ou pas en indivision, ils pourront s'entendre pour conserver en indivision ou vendre.

Par **janus2fr**, le **02/11/2020** à **08:47**

[quote]

Un droit de préférence pour les membres de l'indivision y sera inclus avec une durée.[/quote]

Bonjour,

Qu'entendez-vous par "un droit de préférence" ?

Les indivisaires disposent déjà, de par le code civil, d'un droit de préemption en cas de vente de parts d'indivision.

[quote]

Article 815-14

[Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 \(\) JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007](#)

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.

[/quote]

Par **PELOTE**, le **02/11/2020 à 10:28**

Excusez-moi mais je n'ai pas été clair dans mes propos.

JE suis locataire d'une maison et en même temps propriétaire en indivision avec mes frères et soeurs de cette maison. Avec mon épouse nous souhaitons racheter les parts à mes frères et

soeurs.

Nous avons commencé à établir un compromis avec à la demande de mes soeurs un droit de préférence pour les frères et soeurs et leurs enfants (avec une durée mais nous ne sommes pas d'accord sur la durée) en cas de vente de notre part de la maison.

Ma question est la suivante : nous avons 2 enfants.

Lorsque l'achat de la maison sera effectué, nous souhaitons établir notre succession et donner la maison à nos enfants.

A ce moment là, est-ce que le droit de préférence aura encore cours ? ou bien nos enfants pourront librement faire ce qu'ils veulent de la maison ? et donc ne plus avoir de contraintes vis-à-vis de leurs oncles et tantes et cousins.

Espérant avoir été plus limpide dans ma demande. Cela est compliqué lorsque les termes juridiques ne nous parlent pas vraiment !!

Vous remerciant

Par **youris**, le **02/11/2020 à 10:46**

bonjour,

si vous devenez seul propriétaire de ce bien, l'indivision n'existe plus, et vous pouvez donc en disposer comme vous l'entendez.

rien ne vous oblige d'acheter ce bien indivis avec un droit de préférence.

comme cela a été dit par janus2fr, l'article 815-14 donne un droit de préemption aux indivisaires en cas de vente à un tiers (et non donation).

salutations

Par **youris**, le **02/11/2020 à 10:50**

bonjour,

si vous devenez seul propriétaire de ce bien, l'indivision n'existe plus, et vous pouvez donc en disposer comme vous l'entendez.

rien ne vous oblige d'acheter ce bien indivis avec un droit de préférence.

comme cela a été dit par janus2fr, l'article 815-14 donne un droit de préemption aux indivisaires en cas de vente à un tiers (et non donation).

salutations

Par **PELOTE**, le **02/11/2020** à **10:57**

Merci pour cette réponse.

Effectivement rien ne nous oblige à acheter ce bien avec un droit de préférence mais mes soeurs ne signeront pas l'acte de vente si nous ne mettons pas ce droit avec une durée d'au moins 15 ans.

Donc simplement si nous faisons le nécessaire pour la succession, mes soeurs n'auront plus de regard sur la maison.

Bonne journée