



Vente en indivision, priorité du locataire sur les indivisaires

Par **Tom_75**, le **02/02/2024 à 12:42**

Bonjour,

Je possède un appartement en indivision avec mon frère et mes sœurs qui est actuellement occupé par un locataire avec un bail normal (loi 1989). Nous sommes tous d'accord pour le vendre.

Nous allons donc donner congé à notre locataire pour vente.

Ma question est la suivante.

Si un des nous souhaite racheter la part des autres pendant le préavis, le locataire en place reste-t-il prioritaire pour la vente ?

Merci pour vos éclaircissements.

Par **janus2fr**, le **02/02/2024 à 13:18**

Bonjour,

Le locataire n'a pas de droit de préemption si vous vendez à un parent jusqu'au 3ème degré à condition que celui-ci occupe réellement le logement pendant au moins 2 ans.

Par **beatles**, le **02/02/2024 à 16:59**

Bonsoir,

Dans votre cas c'est le régime de l'indivision dite de droit commun qui s'applique ([articles 815 à 815-18 du Code civil](#)) qui s'applique.

En particulier l'article 815-14 :

[quote]

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]

Donc un indivisaire est prioritaire par rapport à un tiers aux conditions du deuxième alinéa de l'article précité.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **03/02/2024 à 08:33**

Bonjour et bienvenue

[quote]Le locataire n'a pas de droit de préemption...[/quote]

Mon point de vue est identique, le droit de préemption du locataire ne s'applique pas pour une vente de parts entre indivisaires qui n'est qu'une modification de répartition des parts dans l'indivision.

Et concernant le droit de préemption cité ci-dessus, en vertu de l'article 815-14 du Code civil, il ne concerne pas le cas présent si les indivisaires sont d'accord entre eux.

Pour TOM_75

J'ajoute que si le bien est vendu occupé, c'est-à-dire que l'indivision vend le bien sans délivrer de congé pour vente, le locataire ne dispose pas de droit de préemption.

Par **beatles**, le **03/02/2024 à 09:11**

Bonjour Marck_ESP,

Je ne saisis pas le sens de votre intervention.

Tom-75 précise bien que les indivisaires veulent vendre ce qui signifie qu'au départ l'un d'eux ne demande pas à racheter les parts des autres.

Puisque Tom-75 pose une question de priorité, comme je ne suis pas un juge et que je pense être une personne sensée qui trouve que la loi n'est ni silencieuse, ni obscure, ni insuffisante au vu de l'article 815-14 concernant la priorité dans le cas présent ; sinon donnez-nous une référence légale ou juridique qui supplanterait ce dernier pour silence, obscurité ou insuffisance.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **03/02/2024 à 10:08**

Je ne vous salue pas.

A la fin de son sujet, TOM_75 nous dit, (citation).

[quote] "**Ma question** est la suivante.

Si un des nous souhaite racheter la part des autres pendant le préavis, le locataire en place reste-t-il prioritaire pour la vente ?"[/quote]

Je ne vous répondrai pas davantage, car nous savons ce que vous cherchez et cela va à l'encontre de ce que Aïkan attend sur ses sites .

Par **beatles**, le **03/02/2024 à 11:19**

Aïkan, comme vous semblez vous substituer, préconise dans les CGU :

[quote]

Les réponses apportées aux questions devront, dans la mesure du possible, indiquer le fondement juridique (article de loi, référence de la décision etc.).

[/quote]

Ce que je fais et que vous ne faites pas.

Par **Visiteur**, le **03/02/2024 à 12:06**

BONJOUR

Et voilà ! on a pas été tranquille longtemps ! Ce qui précède confirme bien ce qu'écrit ESP.

Il n'y a rien de critiquable dans son post. Et pour votre info, beatles, vous écrivez souvent que vous n'êtes pas juriste, et c'est pour cette raison que vous devez justifier vos affirmations,

alors que certains comme Janus et Marck, youris ou P.M peuvent parfois s'en passer... Et le recos qu'ils reçoivent sont réelles et méritées.

Par **beatles**, le **03/02/2024** à **12:18**

DIU-73 n'alimentez pas, par corporatisme, une polémique initiée sur la pertinence de l'article 815-14 du Code civil qui se suffit à lui-même.