

Vente part indivise

Par LOULOU

Bonjour,
je vous expose la situation :

actuellement nous possédons en indivision un terrain d'agrément , 3 des coindivisaires vont vendre leurs part (1/4) à une personne. pourriez-vous me dire que lorsque cette personne sera propriétaire du quart , si les autres indivisaires vendent les 3/4 restants à cette même personne, est-ce qu'il nécessaire de consulter à nouveau la mairie et la safer pour le droit de préemption, puisque ceux-ci ont déjà répondus par la négative.
dans l'attente

Salutations

Par yapasdequois

Bonjour,
Le notaire doit bien le savoir...
Tout dépend si la nouvelle vente est prévue dans un court délai de la précédente (moins d'un an). Si plus, les conditions de préemption peuvent avoir évolué et il est prudent de formaliser la DIA.

Par Isadore

Bonjour,

Non, pas de droit de préemption de la SAFER en cas de vente entre indivisaires.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354[/url]

Itou pour le droit de préemption urbain :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669210/2018-11-25]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669210/2018-11-25[/url]

L'acquéreur pourra donc racheter le reste des parts de ses coindivisaires sans aucune formalité supplémentaire.

Par yapasdequois

Il n'y a donc pas de DIA ni pour la première vente entre indivisaires ni pour les suivantes.
Etonnant que le notaire ne le sache pas ...

Par CLipper

Et le bonsoir?
Coucou
La première vente était à un tiers.

Par Rambotte

Bonjour.

Je ne comprends pas trop la question, côté quotités.

Vous êtes 4 indivisaires chacun (1/4 chacun).

Les 3 autres vendent leurs parts à une même personne (j'imagine simultanément, dans le même acte).

Vous avez un droit de préemption (entrée d'un étranger dans l'indivision).

Si vous n'exercez pas la préemption, cette personne devient indivisaire pour 3/4, pas pour 1/4.

Il ne reste plus que vous avec 1/4. Vous pouvez ensuite vendre à cette personne votre quart (vente entre indivisaires).

Et si la vente par les 3 n'est pas simultanée, dès la première vente, il n'est plus étranger à l'indivision, donc plus de droit de préemption des autres indivisaires lors des ventes suivantes de droits indivis.

A vérifier le droit de préemption mairie/safer en cas d'entrée dans une indivision.

Par CClipper

Bonjour Rambotte,

J'ai compris que

Un des 4 indivisaires vend sa quote-part (1/4) à une personne extérieure à l'indivision (auquel cas, les 3 autres indivisions ont donné leur accord pour cette vente à un tiers puisque les autres indivisaires ont leur droit de préemption en tant qu'indivisaire avant le droit de préemption de la mairie ou safer)

La mairie ou safer ne préempte pas cette vente de droits indivis.

La question serait : maintenant que les 3 indivisaires d'origine veulent vendre leur quote part au nouvel indivisaire, est ce que quelqu'un a un droit de préemption sur cette cession de parts indivises ?

Bon dimanche.

PS: peut être, loulou pose la question en prévision, c'est à dit que pour l'instant, aucune vente n'est faite.

(mais tous les 4 indivisaires - tous potentiellement vendeurs- veulent être certains de leur acquéreurs- la safer n'étant pas intéressée par des droits indivis...)

Par Rambotte

Ou alors, un indivisaire possède 3/4, et les 3 autres, ensemble, possèdent 1/4. Les 3 indivisaires vendent ensemble leurs droits à un tiers qui se retrouve indivisaire pour 1/4. Mais alors il n'y a plus qu'un seul autre indivisaire ayant 3/4.

Par CClipper

En effet.

Il apparaît que dans le message de Loulou, avant "3 indivisaires", il manque peut-être des mots et leurS" est au pluriel alors que "part 1/4" est au singulier.

Citation Loulou: "un terrain d'agrément

, 3 des coindivisaires vont vendre leurs part (1/4) à une personne.

pourriez-vous me dire que lorsque cette personne sera propriétaire du quart , si les autres indivisaires vendent les 3/4 restants à cette même personne, est-ce qu'il

nécessaire de consulter à nouveau la mairie et la safer pour le droit de préemption, puisque ceux-ci ont déjà répondu par la négative.

dans l'attente

Attendons Loulou.

(s'il faut calculer les parts ;-)

Par Henriri

Hello !

En effet cette partie du message initial n'est pas très claire : "3 des coindivisaires vont vendre leurs part (1/4) à une personne. pourriez-vous me dire lorsque cette personne sera propriétaire du quart, si les autres indivisaires vendent les 3/4 restants à cette même personne ?"

Je reprends pour comprendre : quand 3 de ces 4 actuels indivisaires auront vendu leurs parts à 1 personne, il n'y aura donc plus que 2 indivisaires (le 4ème ancien indivisaire et le tout nouvel indivisaire). Mais alors comment envisager que les "autres indivisaires" vendent à "cette même personne (le nouvel indivisaire) la part restante ? Ce pluriel n'est pas de mise car ces "autres indivisaires" ne sont qu'un, c'est l'unique 4ème actuel indivisaire, non ?

A+

Par CClipper

Bonjour Henriri,

Le message de Loulou est très compréhensible (meme avec ses manques) si on le relit bien et surtout la question "est-ce qu'il nécessaire de consulter à nouveau la mairie et la safer pour le droit de préemption, puisque ceux-ci ont déjà répondu par la négative.

La première cession de parts est faite et la mairie/ safer n'a pas préempté donc un nouvel indivisaire est entré dans l'indivision a la place de l'indisaire/heritier.

La cession suivante sera une cession entre indivisaire .

Et peu importe les parts !

Bon dimanche.