



Elle m'oblige a vendre a un tiers plutot que je ne rachete sa part

Par Django

Bonjour,

Nous vivons en concubinage et ne sommes pas pacsés.

Nous avons acheté ensemble un appartement a 65% pour moi et 35% pour elle.

Nous nous separons.

J aimerais racheter sa part (35%). Mais elle refuse et souhaite que l on vende l'appartement a un tiers.

Elle ne pourrait pas racheter ma part meme en empruntant (Question de revenus et d age pour emprunter).

En revanche je suis en capacité d'acheter sa part a elle.

Du coup ma question est la suivante: est-elle est obligee de me vendre a moi en priorité (droit de preemption)?

Si non, peut elle faire le forcing en justice pour que l on vende tous les deux a un tiers (Ce que je ne souhaite pas)?

Merci a tous pour votre aide!

Par janus2

Bonjour,

En tant que co-indivisaire, vous disposez d'un droit de préemption. Votre co-indivisaire est donc tenue de vous proposer la vente de ses parts avant de pouvoir les vendre à quelqu'un d'autre.

Code civil :

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.

Par Django

Bonjour et merci pour cette reponse complete et claire! est ce qu il existe une certaine tolerance sur le prix de vente? Car nous avons acheté un certain prix en 2020, pas effectué de travaux ni aucune amelioration de l'appartement. pas de garage ou autre acheté. Rien qui ne fasse augmenter le prix.

Cependant elle souhaiterait me vendre a un prix bien élevé...

Qui est ce qui pourrait trancher dans ce cas la?Pourrait elle arguer que si je refuse le prix c est que je renonce a faire jouer mon droit de preemption?

Merci encore!