# Sortie d indivision immobiliere et propriété

---
Par Visiteur

J'ai les deux tiers des droits de propriété d'une maison, mon frère ayant le tiers restant.

Il veut soit me vendre sa part, soit obtenir la vente du bien pour récupérer la liquidation de son tiers.

Nous ne tombons pas d'accord sur un montant négocié à l'amiable et cette voie est fermée.

Il me menace d'une licitation par voie judiciaire.

Questions :

- bien qu'ayant un tiers seulement des parts a-t-il le droit de le faire et sous quelles conditions ?

- dans le cas où il aurait le droit de se lancer dans cette voie, vais-je conserver un droit de préemption sur sa part et jusqu'à quel moment ? Notamment, cela sera-t-il encore possible lorsque le prix sera fixé par expertise ou après qu'un acheteur se sera manifesté aux enchères publiques ?

- qui de nous deux paiera in fine les frais directement liés à la procédure judiciaire d'une part (expertises, frais procéduraux...) aux avocats d'autre part (le recours à ces derniers est-il indispensable d'ailleurs de mon côté ?).

Merci beaucoup.

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous ne tombons pas d'accord sur un montant négocié à l'amiable et cette voie est fermée.

Il me menace d'une licitation par voie judiciaire.

Questions :

- bien qu'ayant un tiers seulement des parts a-t-il le droit de le faire et sous quelles conditions ?

Oui, il est dans son droit.

Conformément à l'article 815-1 du Code civil, chaque indivisaire, quel que soit le nombre de ses parts peut demander sa sortie de l'indivision: Soit en par un rachat amiable des parts, soit par la vente du bien aux enchères, à défaut de vente amiable.

A cette fin, il convient pour lui de saisir le tribunal de grande instance d'une action en partage de l'indivision.

dans le cas où il aurait le droit de se lancer dans cette voie, vais-je conserver un droit de préemption sur sa part et jusqu'à quel moment ? Notamment, cela sera-t-il encore possible lorsque le prix sera fixé par expertise ou après qu'un acheteur se sera manifesté aux enchères publiques ?

Tout dépend.

Le droit de préemption de l'indivisaire peut prendre deux formes:

-Soit l'indivisaire souhaite vendre ses parts à un tiers. dans ce cas, vous pouvez tout à fait préempter et ainsi éviter l'entrée du tiers dans l'indivision.

-Soit le bien est placé aux enchères, et dans ce cas, même si la loi ne le prévoit pas, une clause de préemption est presque toujours insérée dans le cahier des charges. Il s'en suit que si un tiers se porte adjudicataire du bien, et qu'il remporte les enchères, alors vous pourrez préempter.

qui de nous deux paiera in fine les frais directement liés à la procédure judiciaire d'une part (expertises, frais procéduraux...) aux avocats d'autre part (le recours à ces derniers est-il indispensable d'ailleurs de mon côté ?).

Il appartient au juge d'en décider mais en principe, les frais d'avocat resteront personnels et les frais d'expertises et de procédure se feront à frais partagés.

Très cordialement.