



Vente publique par licitation droit de préemption

Par Visiteur

Je vous ai déjà interrogé au sujet de la vente par licitation de l'immeuble que ma fille possède en indivision .

l' avocat lui a demandé sans lui préciser pourquoi, de se procurer deux évaluations auprès d' agents immobiliers qui se révèlent assez élevées,de mon point de vue.

elles figurent dans les conclusions de l' avocat .

qui demande de dire et de juger que mme puyau est recevable et bien fondée a solliciter l' attribution préférentielle du bien immobilier et il demande que soit ordonnée éventuellement la vente sur licitation du bien

enfin dans la perspective des opérations de partage et d'une mise a prix il demande que ma fille soit fondée a faire état d'un prix moyen basé sur les estimations des agents immobiliers.

ces éléments paraissent contradictoires et dangereux pour les intérêts de ma fille

car elle ne désire pas en fait , que ces évaluations trop élevées, a priori, servent de base dans le cadre d' un éventuel accord amiable dans la perspective des opérations de partage, ni a une prise de décision unilatérale du tribunal, dans le cadre d'une demande préférentielle.

mais simplement de base a la vente par licitation qu 'elle revendique ,en absence d' accord amiable recherché depuis 3 ans.

mais pourra t elle dans cette dernière hypothèse faire jouer un éventuel droit de preemption au cours de la procédure de vente publique par licitation et par surenchère ou substitution d'un éventuel surencherisseur?

autrement dit,ma fille a l' intention de faire jouer son droit de préemption seulement dans le cadre de la vente par licitation. mais en a t elle le droit?

le cahier des charges doit il faire état obligatoirement de cette volonté d substitution a un autre acquéreur.?

autrement dit ,le tribunal peut il décider unilatéralement au vu des conclusions, d' ordonner purement et simplement de liquider les opérations de partage sur la base des estimations des agence immobilères eu égard a la fourniture des évaluations précitées.et la sollicitation de l' attribution préférentielle du bien indivis.

ceci sans engager au préalable une vente par licitation assortie d' un droit de préemption?

pourriez vous me préciser ce qu 'il en est pour un donné acte cde l' absence d' opposition a la demande de l' attribution préférentielle faite par un concubin apres rupture du concubinage tgi 2 nov 1986 jcp 87 20836 article 815 15 du n°7 du code civil

salutations distinguées

Par Visiteur

Cher monsieur,

l' avocat lui a demandé sans lui préciser pourquoi, de se procurer deux évaluations auprès d' agents immobiliers qui se révèlent assez élevées,de mon point de vue.

Alors pourquoi ne pas en avoir fait d'autres quitte à montre à votre avocat uniquement les deux estimations les moins

élevées?

car elle ne désire pas en fait , que ces évaluations trop élevées, a priori, servent de base dans le cadre d' un éventuel accord amiable dans la perspective des opérations de partage, ni a une prise de décision unilatérale du tribunal, dans le cadre d'une demande préférentielle.

mais simplement de base a la vente par licitation qu 'elle revendique ,en absence d' accord amiable recherché depuis 3 ans.

En fait, ces évaluations servent de base à la négociation à l'amiable, puisque les autres indivisaires doivent pouvoir proposer ou accepter un prix de vente qui soit un peu inférieur ou égal au prix du marché, sans pour autant être lésé. Ces évaluations sont une assurance pour le juge que personne ne se fait berné.

Ces évaluations servent également au juge pour déterminer la valeur de la soulte à verser par votre fille en cas d'attribution préférentielle.

En revanche, il va de soi que ces évaluations ne sont guère prises en compte dans le cadre d'une licitation puisque dans ce cas, ce sont les enchérisseurs qui fixent le prix.

mais pourra t elle dans cette dernière hypothèse faire jouer un éventuel droit de preemption au cours de la procédure de vente publique par licitation et par surenchère ou substitution d'un éventuel surencherisseur?

Elle peut surenchérir sur un étranger à l'indivision. Mais elle ne bénéficie pas du droit de préemption puisque ici, l'adjudication concerne le bien indivis et non seulement les droits d'un indivisaire: article 815-14 du Code civil.

ceci sans engager au préalable une vente par licitation assortie d' un droit de préemption?

pourriez vous me préciser ce qu 'il en est pour un donné acte cde l' absence d' opposition a la demande de l' attribution préférentielle faite par un concubin apres rupture du concubinage tgi 2 nov 1986 jcp 87 20836 article 815 15 du n°7 du code civil

Je ne comprends pas ce point là en revanche. Je vous invite à me fournir tous les détails souhaités.

Très cordialement.