



Rachat de part indivision

Par EmilieNatacha

Bonjour, suite au décès de nos parents nous héritons de leur maison. Nous sommes 3 héritiers. 2 d entre nous souhaite racheter la part du 3eme afin de conserver la maison. Le 3eme refuse de revendre ses parts aux 2 autres et veut vendre le bien. Comment procéder? Y a t il des recours possibles?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le notaire doit pouvoir vous conseiller.
Si un accord amiable n'est pas possible, il faut demander au juge de décider à votre place une licitation judiciaire.

En général, sa décision risque de ne pas vous plaire (vente aux enchères) et il est préférable de vous entendre.
Faites une meilleure offre.

Par janus2

Bonjour,
Quel est l'intérêt de ce 3ème indivisaire ? Il pense qu'il touchera plus pour sa part si la vente se fait à un tiers ?

Par EmilieNatacha

On ne comprend pas non plus son but. D après lui nous essayons de l arnaquer et préfère encore laisser la maison à l abandon plutôt que de nous revendre ses parts.

Par isernon

bonjour,

la réponse est dans l'article 815-14 du code civil ci-dessous:

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.

en résumé, les indivisaires disposent d'un droit de préemption si un indivisaire veut vendre ses droits indivis à un tiers.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Le 3eme refuse de revendre ses parts aux 2 autres et veut vendre le bien

C'est aberrant parce qu'on ne peut vendre que ce dont on est propriétaire. Cet indivisaire ne peut disposer que de sa part donc la vendre soit aux deux premiers soit à un tiers.

Outre qu'il est quasiment impossible en pratique de vendre à un tiers une part d'indivision sur une maison, le code civil (article 815-14) donne un droit de préemption aux autres indivisaires.

Cet indivisaire se trouve devant l'alternative ou de vous céder sa part ou de rester dans l'indivision. Ce n'est que dans l'hypothèse on vous refuseriez d'acheter sa part à un juste prix qu'il pourrait imposer une vente sur licitation.

Par janus2

Si j'ai bien compris, cet indivisaire préfère garder sa part que de la vendre aux autres indivisaires, il n'est prêt à vendre que si c'est à un tiers.

Donc le droit de préemption des autres indivisaires n'a pas d'importance puisque s'ils l'exerçaient, ce dernier refuserait de vendre...

Par Nihilscio

Il ne veut ni vendre sa part aux autres ni rester dans l'indivision, il veut que la maison soit vendue à un tiers.

Il a peur de se faire arnaquer. Cela peut se comprendre. Qu'il fasse alors estimer la valeur de la maison par un expert. Il ne se fera pas arnaquer. S'il est très méfiant et procédurier il peut tenter l'aventure du partage judiciaire. Mais, la règle étant d'obtenir autant que possible un partage en nature, le tribunal fera en sorte d'éviter de vous évincer et fixera le prix auquel vous pourrez acheter sa part plutôt que d'ordonner une licitation.

Par AGeorges

@Janus2

Donc le droit de préemption des autres indivisaires n'a pas d'importance puisque s'ils l'exerçaient, ce dernier refuserait de vendre...

Raisonnement non logique.

Le droit de préemption ne peut être exprimé que s'il y a eu mise en vente de la part du 3e indivisaire dans les conditions de l'Article 815.

Une fois cette mise en vente faite, c'est celui qui utilise son droit de préemption qui doit diligence pour réaliser la vente. Il faudrait que celui qui a mis en vente se rétracte, mais il ne semble pas que cela soit possible au sens de l'Article 815.

Par janus2

J'ai sûrement mal formulé...

Disons que cet indivisaire n'accepterait de vendre sa part que si les autres indivisaires renoncent, au préalable, à leur droit de préemption.

Par AGeorges

@Janus2

Peut-on vraiment renoncer à un droit dont les conditions d'exercice ne sont pas réunies ?

Je n'ai rien trouvé sur un éventuel côté imprescriptible ... du droit de préemption

Comment un tel engagement pourrait-il être formulé pour être opposable ?

Par janus2

Comment un tel engagement pourrait-il être formulé pour être opposable ?

Il suffit que les 3 indivisaires signent la vente avec un tiers...

Par AGeorges

re?

Allons Janus2, s'ils signent la vente avec un tiers, c'est implicitement qu'ils ont renoncé à leur droit de préemption, ce n'est alors même plus la peine d'en parler.

Il ne peuvent plus rien faire une fois la vente signée, et ils ont même un délai pour exercer ce droit. Donc s'ils laissent passer le délai, c'est aussi implicite.

Perso, la réponse de Nihilscio m'a semblé complète et sans la moindre contestation possible.

Par Rambotte

Je comprends qu'il ne souhaite pas vendre sa part à un tiers. Il veut que le bien entier soit vendu, donc par tous les indivisaires. Il n'y aura donc pas de droit de préemption.

La solution, c'est d'assigner en partage (sous réserve que le bien ne soit pas commodément partageable en lots), conduisant à une licitation du bien (vente aux enchères). Il faudra alors participer aux enchères pour emporter le bien, mais il pourra aussi le faire.

Une autre solution : faire une offre alléchante à laquelle il ne pourra pas résister. Le bien vaut 300000 et chaque part indivise vaut 100000 ? Rachetez lui sa part 150000 ou 200000. Il va craquer...

PS Le juge ne peut pas ordonner qu'un indivisaire se fasse racheter sa part à telle valeur.

Par Nihilscio

La solution est bien l'assignation en partage mais les deux indivisaires qui veulent rester dans l'indivision en feront la demande prévue à l'article 824 du code civil :

Si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou de plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence et sans préjudice de l'application des articles 831 à 832-3, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage.

S'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer, s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée à proportion de son versement.

Le juge attribuera sa part à celui qui a demandé le partage, c'est à dire qu'il en fixera le prix qui devra lui être versé par les deux autres : le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande.

Par Rambotte

Le 824 me semble inapplicable en l'espèce, car l'autre ne demande pas le partage (il refuse le partage, il veut la vente du bien). Il ne pourra donc pas être exclus de l'indivision et recevoir sa part contre sa volonté.

Par AGeorges

Bonjour,

Mais si, Rambotte, le 824 se positionne par rapport à ceux qui veulent rester dans l'indivision. On ne peut pas les forcer à en sortir.

Celui qui demande une vente peut être débouté de sa demande par le juge. Ce dernier décidera de la valeur du bien et donc de la part de celui qui veut vendre. Si cette part est versée par les indivisaires qui souhaitent rester dans l'indivision, celui qui veut vendre ne pourra rien faire.

Il touchera sa part et disparaîtra de l'indivision.

Si un juge décide cela, celui qui n'est pas d'accord ne pourra rien faire. La décision du juge aura force de loi (sauf appel, ...)

Par Rambotte

Je pense que vous faites fausse application du 824, par non prise en compte des derniers mots de l'alinéa premier.

Quelle est la situation : on a deux indivisaires A et B qui souhaitent racheter sa part au troisième C, afin de rester à deux dans l'indivision. Mais C refuse de se faire racheter sa part et n'accepte que la vente globale du bien à un tiers, avec partage du prix de vente.

Dans un tel contexte, C ne sera jamais demandeur du partage, c'est-à-dire que ce ne sera pas lui qui assignera A et B en partage. Dès lors le 824 est inapplicable ("attribuer sa part à celui qui a demandé le partage").

Pour que le 824 soit applicable, il faut que C assigne A et B en partage (= soit demandeur du partage) et que en réponse, A et B demandent à rester dans l'indivision, et proposent de payer sa part à C puisque les fonds sont insuffisants dans l'indivision.

Bref, pour que le 824 soit applicable, il faut que A et B attendent patiemment de se faire assigner en partage par C.

Si C n'est pas demandeur du partage, il ne pourra jamais se faire attribuer de force une soulte pour être exclu de l'indivision.

La solution pour A et B, sous réserve que le bien soit le seul en indivision, et que des lots ne sont pas commodément composables, c'est d'assigner en partage C, pour que le juge ne puisse qu'ordonner la licitation. A et B peuvent alors participer aux enchères (C aussi), et alors s'ils réussissent à remporter l'enchère, techniquement, on ne pourra pas dire qu'ils restent dans l'indivision existante, mais plutôt qu'ils rentrent dans une nouvelle indivision d'acquéreurs aux enchères. A, B et C sortent de l'indivision existante du fait de la vente aux enchères, et A et B rentrent dans une indivision du fait de la pluralité d'acquéreurs.

Par Nihilscio

A et B souhaitent rester dans l'indivision et C veut en sortir. C'est à lui d'agir. Son action est de demander le partage (article 815). Il n'est pas tenu de rester dans l'indivision mais les deux autres ne sont pas tenus d'en sortir (article 824).

Si C n'assigne pas A et B en partage, ils resteront tous trois dans l'indivision.

Par Rambotte

C ne veut pas sortir de l'indivision puisqu'il refuse de se faire racheter sa part. Tout au plus accepte-t-il une vente du bien.

A et B ne souhaitent pas rester dans l'indivision suite à une demande de C d'en sortir, A et B veulent imposer à C de sortir de l'indivision, afin de rester seulement à deux dans l'indivision.

Relisez la description de la situation donnée dans le tout premier message : ils se plaignent que C refuse de se faire racheter sa part.

Par Nihilscio

A et B ne veulent pas vendre la maison familiale, ils veulent la garder.

C veut vendre. A et B proposent à C de lui racheter sa part mais C refuse, il veut que la maison soit mise en vente.

C ne peut imposer la vente de la maison si A et B sont disposés à lui payer le prix de sa part. C'est ce qui résulte de l'article 824.

Il n'y a pour C que deux options. Soit il reste dans l'indivision, soit il vend sa part aux deux autres, étant entendu que ces derniers sont disposés à en payer le juste prix lequel sera fixé par le juge si le prix fait l'objet d'un différend.

Ce n'est que si A et B refusent de payer à hauteur du prix fixé judiciairement que C pourra faire mettre la maison en vente.

Par Rambotte

Et C préfère laisser la maison à l'abandon plutôt que de se faire racheter sa part (second message de A et B). Preuve qu'il ne demandera pas le partage et laissera pourrir la situation.

L'initiative d'une action doit donc revenir à A et B. Initiative qui ne pourra pas s'appuyer sur le 824 puisque ce seront eux les demandeurs en partage.

L'objectif de A et B ne sera atteint que par leur participation aux enchères ordonnée par le juge, ce qui nécessite que l'on ne puisse composer des lots qui seraient alors tirés au sort (donc une seule maison difficilement partageable en maisons mitoyennes, de manière économique).

Si C ou un tiers enchérissent, ils devront surenchérir jusqu'à ce que cela soit trop pour eux. Mais statistiquement, les tiers sont intéressés par des prix bas. Mais C, s'il a les moyens, pourrait faire monter les enchères jusqu'au prix qu'il espère, au delà de celui proposé initialement par A et B.