Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente d'un appartement acquis en indivision

Par titi1

Bonsoir

j'ai acheté avec un ami un appartement, il y a 15 ans. Nous sommes tous les deux co indivisaires de notre appartement j'ai en ce qui me concerne la quote part prépondérante par rapport à mon ami, qui n'est qu'un ami. je souhaiterais vendre l'appartement mais l'autre co indivisaire refuse de vendre l'appartement. que puis-je faire pour solutionner ce problème ? comment faire pour le convaincre ?
merci

Par yapasdequoi

Bonjour
Si l'autre indivisaire ne veut pas vendre, seul un juge peut l'y obliger.
Ce sera une vente aux enchères à bas prix.
Est-ce une perspective suffisamment effrayante pour le convaincre ?

Par titi1

on m'a dit que je pouvais racheter sa quote part ?

Par titi1

que pensez vous de cette affirmation ?

Par Isadore

Bonjour,

S'il accepte de vous vendre sa part, oui, vous pouvez l'acheter. Pour le convaincre la meilleure solution edt généralement de proposer un bon prix.

Par yapasdequoi

Si vous souhaitez vendre il n'est pas optimal de racheter la part de l'autre. Vous n'amortirez pas les frais.

Par ESP

Bienvenue

on m'a dit que je pouvais racheter sa quote part ?

Donc il ne veut pas vendre, sauf à vous ?

Par kang74

Bonjour

Qui habite le bien ?
Y a t il un crédit en cours et qui le paie ?

Parfois la réponse à ses questions permet de cerner l'intérêt de chacun .

Par titi1

je veux vendre l'appartement au plus cher

Par titi1

il n'y a plus de locataire. nous n'avons plus de crédit à payer

---
Par Isadore

je veux vendre l'appartement au plus cher
Il vous faut l'accord de l'autre indivisaire pour cela. La vente forcée passerait forcément par les enchères judiciaires, où le bien part souvent à un prix inférieur au marché.

Par titi1

je vais dire à mon ami qu'il est préférable de vendre l'appartement sans passer par la voie judiciaire

---
Par titi1

si c'est moi qui n'avais pas voulu vendre l'appartement alors que je l'ai payé à 80% et que ce soit mon ami qui veuille le vendre il aurait fallu passer aussi par la voie judiciaire

---
Par LaChaumerande

Bonjour

La question d'ESP est intéressante "Donc il ne veut pas vendre, sauf à vous ?", vous n'y avez pas répondu.

Pour le convaincre la meilleure solution est généralement de proposer un bon prix.
Pourquoi pas, même si vous n'amortissez pas les frais.

je veux vendre l'appartement au plus cher
Comme tout le monde ;-) à condition de trouver preneur dans une conjoncture immobilière que je qualifierais de fluctuante et même morose.

Question aux experts : admettons que @titi1 rachète sa part à son ami, la plus value espérée (et taxe afférente) serait-elle calculée au prorata des parts et du temps de détention du bien (plus value sur les 80% détenus depuis 15 ans + plus value sur les 20% restants). J'ai tendance à penser que oui.

si c'est moi qui n'avais pas voulu vendre l'appartement alors que je l'ai payé à 80% et que ce soit mon ami qui veuille le vendre il aurait fallu passer aussi par la voie judiciaire
Oui.

[Petit conseil pratique pour aider les bénévoles à vous répondre : plutôt que de multiplier des messages consécutifs, cliquez sur "Modifier mon message" en bas à droite.]

Par titi1

je ne sais pas si c'est plus intéressant pour moi de racheter la quote part de mon ami ou de réussir à le convaincre que nous vendions l'appartement partageant ensuite la somme entre nous en fonction du pourcentage de notre quote part

---
Par yapasdequoi

Avant de savoir si c'est intéressant, il faut déterminer ce qu'il est prêt à accepter : vendre à vous ou vendre à un tiers ou tout refuser quitte à risquer une vente aux enchères.

Dans le cas d'une vente aux enchères, vous êtes celui qui a le plus à perdre ... N'y a-t-il pas une volonté de "vengeance" derrière ce refus ?

A vous de négocier au mieux.