



Cession de parts indivises dans maison

Par Kissay

Bonjour,

Je suis propriétaire en indivision, 50/50, avec mon ex-épouse d'une maison, anciennement notre domicile conjugal. J'occupe cette maison et paie une indemnité d'occupation. Il n'y a pas d'entente quant au partage.

Je voudrais vendre une partie de ma quote-part à un ami pour libérer des liquidités. Je ne veux à aucun prix que mon ex-femme préempte comme elle en a le droit.

Puis-je annuler mon projet de vente au cas où elle déciderait de préempter ?

Merci de vos réponses.

Par Rambotte

Bonjour.

Question intéressante.

Le 815-14 parle de celui qui "entend" céder, de la "cession projetée", de celui qui se "propose" d'acquérir.

On a l'impression qu'on est à un stade de négociation, et pas à celui de l'engagement contractuel, soumis à droit de préemption.

Mais si c'était un engagement, celui qui préempte est-il investi des droits et actions de l'acquéreur, puisqu'il se substitue ? Auquel cas, il pourrait forcer la vente en cas de défaillance du vendeur, comme aurait pu le faire l'acquéreur initial ?

Par AGeorges

Bonsoir Kissay,

Eh bien, à la réflexion, mon AVIS sur votre question est OUI, vous pouvez abandonner votre projet de vente si un des indivisaire que vous ne souhaitez pas voir acquérir une partie de vos parts fait valoir son droit de préemption.

Mon raisonnement se base sur les éléments suivants, au final assez proches de l'énumération de Rambotte :

- Aviser les coindivisaires de votre intention de vente au prix de tant à M. Untel, ne constitue pas, de votre part, un engagement vis-à-vis de ceux-ci. Le document n'a pas la forme d'une promesse.
- Les coindivisaires ont un mois pour se décider, mais la forme de cette réponse n'est pas définie comme un document légal obligeant à conclure la vente,
- vous avez ensuite deux mois pour signer avec la personne qui a préempté. Rien ne dit que la première action (information) implique la seconde (signature).

Ce n'est qu'un avis, le sujet reste délicat.

Par Kissay

Merci AGeorges et Rambotte.

Sur quel texte ou jurisprudence puis je m'appuyer pour trancher ?

Je ne peux vraiment pas prendre le risque de l'opération si je ne suis pas sûr de pouvoir m'en dégager en cas de préemption.

En vous remerciant.

Par Rambotte

Et si vous cédiez la totalité de vos droits indivis à l'ami ? A l'issue, vous ne seriez pas en indivision avec votre ex, et donc ce ne serait plus un problème.

Je pense que la réponse est dans ne niveau d'engagement avec votre ami : absence d'engagement dans une vente de droits indivis. Et vous demandez à votre ami de se désengager.

Par AGeorges

Kissay,

Apparemment, la convergence des jurisprudences va dans un sens qui est d'empêcher un "étranger" d'entrer dans une indivision.

Dans ce contexte, le fait qu'une préemption optée vous entraîne à annuler la vente prévue ne constitue pas une violation de ce principe.

Quand il est dit que le "préempteur" se substitue à l'acheteur dans tous ses droits, mais que l'acheteur n'est qu'un "projet", et qu'il n'y a donc pas encore de droits à citer en référence, quelle est la valeur de cette assertion ?

Ce sont d'autres éléments en faveur du "Oui, vous pouvez abandonner".

Désolé, je ne trouve rien de plus précis à vous fournir.

PS céder une part de vos droits ou tous vos droits ne changera rien. Le seul cas où le droit de préemption n'existe pas, c'est quand le bien complet est vendu, car dans ce cas, il n'y a plus d'indivision.

Par Isadore

Bonjour,

Je pense aussi que vous pouvez annuler la vente si Madame préempte.

Il n'y a pas d'article de loi explicite. Quant à la jurisprudence, je doute qu'on en trouve, il est rare qu'un indivisaire préfère rester en indivision plutôt que de ne pas vendre à l'autre indivisaire..

Si vous voulez une certitude, ne vendez pas. Ou alors vendez à votre ami beaucoup plus cher que ça ne vaut.

Par Kissay

Bonsoir.

Madame est partie, depuis de nombreuses années, vivre à l'autre bout de la France. Elle n'est aucunement intéressée à conserver le bien. Moi si ! J'y habite et je souhaite y rester bien que je n'aie pas obtenu l'attribution préférentielle. Son v?u n'est pas d'obtenir la meilleure rémunération de sa quote-part, ce qui serait légitime, mais simplement de m'évincer. La ranc?ur vaut parfois davantage que l'argent et elle a les moyens de préempter.

L'intérêt d'une cession partielle de ma quote-part serait, en faisant rentrer un tiers bienveillant dans l'indivision, d'amener Madame à, finalement, me céder la sienne. Eventuellement au prix fort.

Je vous remercie de vos contributions à ma réflexion. Je me donne jusqu'à la rentrée pour prendre une décision.

Cordialement.

Par Rambotte

Et si vous assigniez en partage de l'indivision, sous réserve que le bien ne soit pas commodément partageable en lots ? Une fois que le juge ordonne la licitation, vous pourriez participer aux enchères et emporter le bien (éventuellement pour pas trop cher). Il suffira de surenchérir (elle a quand même quelques moyens, mais le bien ne l'intéresse pas en soi). Il semble que vous ayez aussi les moyens, puisque vous semblez accepter qu'à l'amiable, elle puisse céder sa part au prix fort.

Et, dans votre solution, si une fois le tiers en place, elle ne bouge toujours pas ? Car je suppose que l'idée est in fine l'opération inverse avec le tiers ?

Le tiers, voyant qu'il ne retrouve pas ses billes, pourrait cesser d'être bienveillant, et vous assigner tous les deux en partage.

Remarque, votre ami bienveillant pourrait vous concéder un prêt vous permettant d'avoir plus de fonds pour l'acquisition aux enchères, plutôt que vous acheter une part indivise.

Par Kissay

L'ami bienveillant est en fait une société que je contrôle.

Le bien n'est pas partageable en lots. En cas de vente aux enchères, la mairie préemptera; elle a déjà fait une offre d'achat que j'ai refusée. Je serais donc évincé !

Il me reste à faire traîner la procédure de longues années en espérant la lassitude de Madame. Son capital est bloqué et l'indemnité d'occupation modeste. L'indivision n'arrange plus personne.

Par Rambotte

Je ne crois pas qu'il y ait de préemption possible lors des licitations. A vérifier.

Après vérification, c'est possible, au prix de la dernière enchère ou surenchère.

Il faut donc, lors des enchères, d'emblée proposer un prix bien au delà de l'offre refusée par vous, pour que la mairie ne puisse pas suivre.

Par AGeorges

(message rédigé avant les deux précédents)
Bonjour Kissay,

Je vous propose de reprendre ce qui me semble significatif dans votre énoncé et qui a finalement abouti à ce que je pourrais qualifier de "mauvaise question" (cf !!!).

Je suis propriétaire en indivision, 50/50, avec mon ex-épouse d'une maison, anciennement notre domicile conjugal. J'occupe cette maison et paie une indemnité d'occupation. Il n'y a pas d'entente quant au partage. C'est donc une situation semi-définitive. Vous payez votre IO, vous êtes chez vous, et vous ne subissez que les obligations attachées à une indivision. Y en a-t-il qui vous gênent ? Si oui, pouvez-vous préciser ?

(bis) Il n'y a pas d'entente quant au partage.

Vous savez que, dans ce cas, seule une action judiciaire pourrait changer la situation. Aucun des deux ex-époux n'a agi dans ce sens. Si vous démontrez que vous êtes disposé à acheter la part de votre ex. un bon prix, que le centre de ses intérêts est tout à fait ailleurs, que celui des vôtres est justement dans cette maison, et que vous demandiez au juge d'ordonner à votre ex de vous vendre ses parts (?) que peut-il se passer ? La possibilité de cela serait à discuter avec un avocat, je ne suis pas certain du pouvoir du juge en la matière. Et s'il ordonne finalement une licitation/vente aux enchères, vous n'êtes pas certain du résultat (cf Rambotte).

Je voudrais vendre une partie de ma quote-part à un ami pour libérer des liquidités.

C'est un souhait qui ne serait réalisable qu'avec l'accord de votre ex. Votre motif importe peu. Si votre ex. s'y oppose, c'est impossible. Si vous essayez de forcer cette action par une action au tribunal, ce dernier donnera raison à votre ex. Toutes les jurisprudences vont CONTRE le fait d'introduire un étranger dans une indivision. Elles favorisent même le fait que ce soit un des indivisaires qui rachète la partie mise en vente. Et si cela se produisait vous seriez alors minoritaire et en danger.

Je ne veux à aucun prix que mon ex-femme préempte comme elle en a le droit.

Impossible. C'est aussi un vœu irréalisable. Le droit est clair en faveur des coindivisaires. Vous avez obligation de la prévenir et elle dispose d'un (ou deux ?) mois pour répondre.

Puis-je annuler mon projet de vente au cas où elle déciderait de préempter ?

Ce serait donc la mauvaise question puisque posée sur la base d'impossibilités. Dans la mesure où votre ex. est en position d'obstruction, vous pouvez être certain qu'elle va préempter. Il n'y aurait donc qu'un aspect de "diligence". Le fera-t-elle dans les délais ? C'est à vous de trouver la réponse, nous ne pouvons pas vous aider sur ce plan.

Sinon, les intervenants pensent tous qu'annuler la vente proposée, dans ce cas précis est possible, selon les tendances des jurisprudences, la loi de base ne disant rien de clair. Mais rien n'empêche un juge de ne pas suivre des tendances. Il peut estimer que vous avez essayé de contourner les lois sur l'indivision et émettre un jugement en votre défaveur, encore que ce genre de raisonnement ne tienne pas vraiment dans la mécanique de notre justice et que vous seriez avisé alors de faire appel voire cassation.

Défendre ses droits est accessible à tout citoyen, faire de l'obstruction sans vraie raison pratique et sans dommage clair est justement le domaine où la justice peut trancher. Bien qu'il soit possible que la solution imposée ne vous convienne pas.

Par Isadore

Je ne vois pas trop l'intérêt de vous remplacer pour la société. Vous allez devoir soit payer une indemnité d'occupation complète qui sera un revenu imposable de la société, soit déclarer l'avantage dont vous bénéficiez de la part de cette

société.

Et vous ne serez pas plus avancé qu'avant si Madame veut garder sa part voire racheter le bien.

Il y a un droit de préemption urbain dans certaines ventes judiciaires :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033231407]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033231407[/url]

Je ne sais pas si ça s'applique aux licitations pour sortir de l'indivision.

Par Rambotte

Précisions :

Aucun juge ne peut ordonner la vente de droits indivis d'un indivisaire à un autre. Il est donc inutile de demander au juge d'ordonner cela.

Il ne peut qu'ordonner une expertise pour la possibilité du partage par composition de lots, et sinon ordonner la licitation.

La vente de droits indivis, que ce soit à un indivisaire ou à un tiers, n'exige aucun consentement des autres indivisaires. Elle ouvre simplement (si tiers) un droit de préemption, qu'il est impératif de respecter à la lettre, sous peine de nullité de la vente. Si ce droit, correctement notifié, n'est pas utilisé, les autres indivisaires ne sont pas parties à l'acte de vente, ils n'y donnent pas leur accord.

Par AGEorges

@Rambotte

Merci pour la précision juridique, ma proposition "logique" était incertaine !

D'autant que s'agissant d'UNE maison, la notion de lots semble peu applicable.

Par Kissay

Il semble que la mairie ne peut préempter à la suite d'une adjudication qui sanctionne un partage mettant fin à une indivision conventionnelle, même si elle bénéficie d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé.

Il semble également qu'un juge puisse répondre favorablement à la demande de vente forcée de la quote-part d'un indivisaire qui bloquerait le partage.

Par Rambotte

Ce que peut faire le juge lors du partage judiciaire est défini au code de procédure civile, article 1361 : si possible, partage, sinon, licitation.

On comprend dans les articles suivants que le mot partage du 1361 doit s'entendre comme le partage pur et simple, avec lots, et non le partage avec soulte, l'un recevant un lot "bien à charge de payer une soulte" et l'autre recevant le lot "soulte à recevoir".

D'ailleurs, ce dernier type de partage serait alors toujours possible, et il n'y aurait jamais lieu de recourir à la licitation.

Et donc non, un juge ne peut pas obliger quelqu'un à se dessaisir d'une somme d'argent pour devenir propriétaire d'un bien en échange, ni l'inverse.