



## Rachat d'une propriété en indivision

-----  
Par Visiteur

Je désire racheter une propriété (nombreuses parcelles éparses) en haute montagne car ma grange est enclavée dans une parcelle de cette propriété. Je dispose toutefois d'un accès par un chemin communal.

2 des indivisaires sont d'accord pour me vendre au prix convenu (15000?), largement au dessus de sa valeur (5000?).

Le 3<sup>e</sup> indivisaire (en conflit de longue date avec les deux autres et un partage impossible) souhaite lui aussi racheter cette propriété au même prix.

A t il priorité?

Quelle est la meilleure stratégie pour moi, pour acheter cette propriété à laquelle je tiens beaucoup et qui serait une plus-value très importante pour ma grange vu que je n'ai pratiquement pas de terrain autour?

Quelles sont les démarches que doivent effectuer les indivisaires qui veulent bien me vendre.

Puis-je signer un compromis avec eux (loi de mai 2009 des 2/3)?

Comment éviter la préemption du co indivisaire récalcitrant (art.815-14)?

Je suis prêt à surenchérir mais à quel moment puis-je le faire?

Merci d'avance pour vos précieux conseils.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

2 des indivisaires sont d'accord pour me vendre au prix convenu (15000?), largement au dessus de sa valeur (5000?).

Le 3<sup>e</sup> indivisaire (en conflit de longue date avec les deux autres et un partage impossible) souhaite lui aussi racheter cette propriété au même prix.

A t il priorité?

Oui, puisqu'il refuse de vous vendre le bien. Aussi, en cas de partage judiciaire, le juge va accepter la proposition de rachat des parts des deux autres par le troisième indivisaire au titre du droit de préemption.

D'autant qu'un partage judiciaire est long: En conséquence, les deux indivisaires accepteront de vendre au troisième si cela leur permet d'éviter une telle action dans laquelle ils n'ont pas grand intérêt.

Quelle est la meilleure stratégie pour moi, pour acheter cette propriété à laquelle je tiens beaucoup et qui serait une plus-value très importante pour ma grange vu que je n'ai pratiquement pas de terrain autour?

Vous devez vous mettre en accord avec ce troisième indivisaire: C'est à mon humble avis, la seule voie raisonnable et profitable dans votre cas.

Puis-je signer un compromis avec eux (loi de mai 2009 des 2/3)?

Cela ne conduira à rien puisque le troisième indivisaire va bien évidemment s'opposer à la vente, ce qui va vous emmener directement à un partage judiciaire..

Comment éviter la préemption du co indivisaire récalcitrant (art.815-14)?

Impossible d'éviter la préemption: Un indivisaire est toujours prioritaire..

Je suis prêt à surenchérir mais à quel moment puis je le faire?

Le seul moyen serait de proposer un prix suffisamment élevé pour que vous soyez sûr que ce troisième indivisaire ne sera pas en capacité ou n'aura plus la volonté de préempter.

La surenchère n'est pas possible dans une préemption. Les deux indivisaires, lorsqu'ils vont accepter votre proposition de rachat doivent la communiquer au troisième indivisaire: Soit il rachète, soit il ne rachète pas. S'il rachète, alors la vente est parfaite.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre rapide réponse.

Toutefois je pensais que, si les 2/3 des indivisaires étaient favorables à la vente des lots (non pas à la sortie de l'indivision individuellement) et que le 3ème s'y opposait, il y aurait automatiquement vente aux enchères ce qui me mettrait sur un pied d'égalité avec l'indivisaire réfractaire.  
Mais visiblement un juge peut accorder l'achat des 2 parts au 3ème avant la vente aux enchères.

Quel est votre sentiment la dessus.  
Merci d'avance de vos précieux conseils.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Toutefois je pensais que, si les 2/3 des indivisaires étaient favorables à la vente des lots (non pas à la sortie de l'indivision individuellement) et que le 3ème s'y opposait, il y aurait automatiquement vente aux enchères ce qui me mettrait sur un pied d'égalité avec l'indivisaire réfractaire.

Il y a bien vente aux enchères, mais l'indivisaire bénéficie toujours de son droit de préemption. Cela signifie que si vous gagnez les enchères alors l'indivisaire pourra user de sa faculté de substitution et la vente se fera avec lui quand bien même vous avez gagné les enchères.

Article 815-15 du Code civil:

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

Dans tous les cas, enchères ou pas, l'indivisaire reste prioritaire..

Très cordialement.