



Droit de préemption et indivision

Par **Pikinette**, le **31/08/2016** à **13:37**

Bonjour,

J'ai quitté mon ex l'an dernier, et pour mettre un terme à la vie commune j'ai dû quitter l'appartement que nous avons en indivision. Nous avons signé chez le notaire une licitation faisant cesser l'indivision. Au moment de mon départ, mon ex disait vouloir conserver l'appartement, moi aussi j'aurais bien voulu le garder, mais étant à l'origine de la rupture et ne pouvant le conserver à 2, je le lui ai laissé.

Or, 1 mois après la signature de la fin d'indivision, il a remis l'appartement en vente, je l'ai trouvé par hasard sur internet car il ne me l'a pas dit. Je n'ai jamais été informée avant la signature qu'il avait changé d'avis, et il ne m'a pas fait de proposition de rachat en priorité (puisque nous étions en indivision, et qu'il y'avait un très court délai entre la signature et la revente).

J'aurais pu acquérir l'appartement pour 120 000 € avec seulement 4750 € de frais de notaire. Aujourd'hui pour me racheter un appartement équivalent, cela me coûtera 180 000 € et 14 000 € de frais de notaire : il y'a donc un gros préjudice pour moi et il s'agit en fait d'une revente déguisée dont j'ai été exclue.

Quel est mon recours ?

Suis je également en droit de lui demander des indemnités d'occupation pour la période où il a occupé seul l'appartement bien que la licitation soit signée depuis avril 2016 ?

Je vous remercie,
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **31/08/2016** à **14:29**

Bonjour,

Vous avez renoncé à l'indivision et avez cédé votre part, par devant notaire, à votre ex, il n'a donc pas à vous informer de cette vente. Vous n'avez pas de droit de préemption, ce droit étant réservé aux locataires ce que vous n'êtes pas.

Par **youris**, le **31/08/2016** à **14:35**

bonjour,
vous n'êtes plus indivisaire de ce bien donc votre ex, devenu seul propriétaire, pouvait le vendre sans vous en informer.
il est normal que vous soyez exclue de la vente d'un bien qui ne vous appartient pas.
salutations

Par **janus2fr**, le **31/08/2016** à **14:43**

[citation]Vous n'avez pas de droit de préemption, ce droit étant réservé aux locataires ce que vous n'êtes pas.

[/citation]

Bonjour Tisuisse,

Pikinette fait référence au droit de préemption entre indivisaires qui existe bien, il n'y a pas que le droit de préemption suite à congé pour vente en location !

Lorsqu'un indivisaire veut vendre sa part d'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption.

Ici, en revanche, puisque Pikinette a déjà vendu sa part d'indivision, elle n'est plus indivisaire et ne dispose plus de ce droit de préemption.

Par **janus2fr**, le **31/08/2016** à **14:56**

Bonjour Pikinette,

Comme il a été dit, pas de droit de préemption dans votre cas, mais un éventuel recours "l'action en complément de part".

Si votre ex revend dans les 2 ans qui suivent le partage et que vous êtes lésé de plus du quart, vous pouvez demander le complément.

Par **Pikinette**, le **31/08/2016** à **14:58**

D'accord, merci beaucoup. Effectivement il a mis en vente un mois après ...

Par **Pikinette**, le **31/08/2016** à **15:00**

Pensez vous que l'article 887 puisse s'appliquer ?

Article 887 : les partages peuvent être rescindés pour cause de violence ou de dol.

Par **Tisuisse**, le **31/08/2016** à **15:16**

@ Pkinette :

article 887 de quel code ? code rural ? code de l'urbanisme ? code de procédure pénale ? autre et lequel ? il serait bon de la préciser.

Par **janus2fr**, le **31/08/2016** à **15:17**

Il s'agit, évidemment ici, du code civil...

Par **Tisuisse**, le **31/08/2016** à **15:18**

Je m'en doutais bien mais si certains d'entre nous sont des juristes, ce n'est pas forcément le cas de tous ceux qui lisent.

Par **Pikinette**, le **31/08/2016** à **15:45**

Oui pardon, c'est bien le code civil

Par **youris**, le **31/08/2016** à **18:02**

pikinette,

dans votre cas, rien dans vos messages n'indique qu'il y a eu violence ou dol.

Par **janus2fr**, le **31/08/2016** à **20:47**

Si, on peut envisager le dol si l'ex a volontairement tu son projet de revendre rapidement la maison après la licitation, afin de faire une meilleure opération...

Par **Pikinette**, le **31/08/2016** à **22:55**

Oui c'est exactement ça Janus