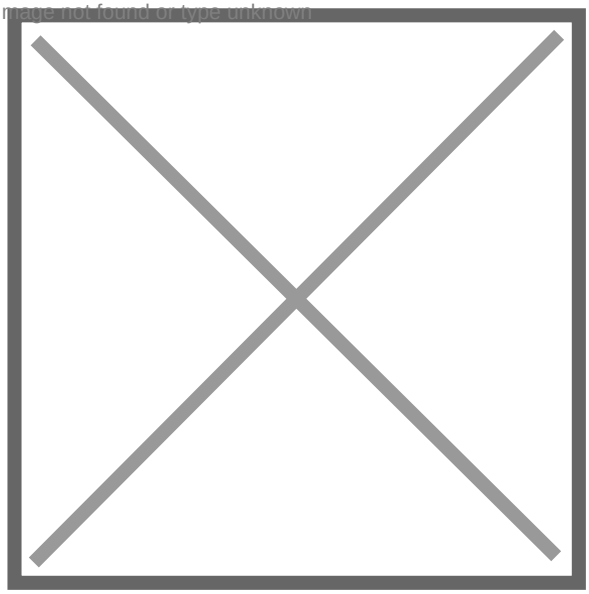
Image not found or type unknown



A propos du droit de préemption?

Par **letitan**, le **27/12/2011** à **21:52**

Bonjour, Bonjour,je suis un indivisionnaire d'une terre,un des héritiers a vendu sa quote part sans me prévenir ni oralement ni par huissier par acte a un "étranger" de la famille qui est par ailleurs locataire de ce même terrain. Il s'est écoulé 2ans depuis cette vente.
Ai-je encore le droit d'annuler cette vente par voie de justice.

Merci de me répondre car je suis désespéré et cette terre me tient vraiment a cœur !!!!

Par **corimaa**, le **27/12/2011** à **22:32**

Bonsoir,

[citation]En vertu de l’article 815-14 du code civil, « 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 […].

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 ». Lorsqu’un indivisaire exerce son droit de préemption, il dispose d’un délai de deux mois pour la réalisation de la vente à compter de la date d’envoi de sa réponse au vendeur. Si l’indivisaire n’a pas réalisé la vente à l’issue de ce délai de deux mois, il sera mis en demeure de le faire dans un délai de quinze jours. Si la mise en demeure est restée sans effet à l’issue de ce délai de quinze jours, la déclaration de préemption est nulle de plein droit.

[fluo]Dans le cas d’une vente qui aurait été opérée au mépris des dispositions précitées, l’action en nullité peut être intentée dans les cinq ans à compter de la réalisation de la vente « frauduleuse » et seulement par ceux à qui les notifications auraient dû être faites ou par leurs héritiers[/fluo].[/citation]

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIA

Normalement, le notaire aurait du s'inquieter de savoir si cette terre etait en indivision. Le locataire du terrain avait aussi un droit de preemption s'il avait un bail rural, mais vous etiez prioritaire sur lui. Contactez tout de meme un notaire, vous ne paierez qu'une consultation. Ou bien un avocat mais qui soit specialisé

Par **amajuris**, le **27/12/2011** à **23:47**

bjr,
cela me surprend de la part d'un notaire qui savait ou aurait du savoir que ce terrain était en indivision.
vous devriez poser la question au notaire rédacteur pour connaître son explication.
juridiquement vous pouvez contester la vente comme l'indique corimaa.
cdt

Par **letitan**, le **28/12/2011** à **12:37**

Merci énormément Corimaa !! , du temps que vous prenez pour me guider.

Je vais prendre un avocat.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés