



Vente d'une quote part d'un bien en indivision

Par **pipilou**, le **07/09/2008** à **14:15**

Bonjour,
deux amis possèdent un bien en indivision. Par suite de mésentente, l'un d'eux souhaite me vendre sa quote-part. L'autre étant d'accord, le notaire veut le faire intervenir à l'acte pour renoncer à son droit de préemption. J'ai lu qu'il fallait lui notifier par acte d'huissier le projet de la vente. Le simple fait de le faire intervenir à l'acte suffira-t-il ? ou ai-je à craindre la nullité de la vente pour défaut de notification. Tout va bien aujourd'hui mais demain ?
Merci

Par **Berni F**, le **07/09/2008** à **17:03**

vous ne pouvez être contraint à rester dans l'indivision, et pouvez demander à ce que le bien soit "partagé" et donc dans le cas d'un bien indivisible, vendu.
l'acte d'huissier, n'aurait d'intérêt qu'en cas de désaccord et dans le cadre de la procédure visant à obliger le "partage" de l'indivision.

ceci dit, vous ne pouvez à ma connaissance pas vendre votre "quote part" du bien en indivision sans l'accord de tous les autres indivis.

le notaire a donc raison de vouloir le faire intervenir dans la vente, puisqu'il faut son accord... bref, sans l'accord (et donc la signature) de tous les indivis, l'acte serait nul.

sinon, pour en revenir à votre question, si l'autre signe l'acte de vente, il n'y a aucun besoin de lui "notifier" : la "notification" (ou disons, la preuve qu'elle a bien été faite) sert à prouver qu'il a bien été informé... si il a accepté la vente, il n'existe aucun besoin de prouver une telle chose !

Par **pipilou**, le **07/09/2008** à **17:37**

le premier n'est pas vendeur, il garde sa quote-part. le second me vend sa part. je serai donc en indivision avec le premier. On m'a dit que la notification par huissier était obligatoire. Aussi, s'il intervient à l'acte pour renoncer est-ce valable ? on me parle de nullité de l'acte.

Par **Berni F**, le **07/09/2008** à **21:34**

si le premier signe l'acte, c'est parce qu'il l'accepte, si il accepte l'acte, je ne vois pas de problème, si il n'y a pas de problème, je ne vois pas a quoi servirais une notification par huissier.

d'ailleurs, même si vous lui notifiez un tel acte (ou projet) par huissier, le premier n'est en rien obligé de l'accepter, et si il ne l'accepte pas, il est nul, qu'il soit notifié ou non puisqu'on ne peut pas lui imposer un nouvel indivis (sauf quelques cas particulier comme par exemple un héritier)

si il intervient à l'acte, c'est pour donner son accord a cette opération (nécessaire, puisqu'on ne peut lui "imposer" un nouvel indivis), justement pour qu'il ne soit pas nul.

la notification n'a aucune utilité dans ce cas et son absence ne remet en aucun cas en cause la signature et donc l'acceptation du "premier"... à mon avis, on vous a mal informé.