



rachats de parts indivises

Par **giraud1925**, le **26/02/2021** à **13:29**

Bonjour,

Mes co-indivisaires souhaitent vendre leurs parts d'une maison familiale héritée en indivision, ils me proposent aujourd'hui des sommes astronomiques pour le rachat (5 fois la valeur du bien actuel).

Je veux racheter les parts car je souhaite conserver la maison, mais ont-ils le droit de fixer un prix aussi haut et sans estimation du bien?

Merci.

Par **amajuris**, le **26/02/2021** à **18:47**

bonjour,

c'est le vendeur qui fixe le prix qui est libre en matière immobilière.

par contre vous devez savoir qu'il existe un droit de préemption pour les indivisaires prévu par l'article 815-14 du code civil (voir ci-dessous):

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469/

cet article prévoit que si un indivisaire veut vendre ses droits indivis à un tiers à l'indivision, il est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

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.

en résumé, cela signifie que si les autres indivisaires, veulent vendre leurs droits indivis, ils doivent vous en informer et vous pourrez exercer votre droit de préemption aux mêmes conditions.

cela réduit la marge de manoeuvres des autres indivisaires vendeurs car ils devront trouver un acquéreur qui accepte de payer un prix très supérieur à la valeur vénale du bien .

salutations

salutations