



2°) quels sont les droits des copropriétaires (divis et indivis ?

Par geronimo

bonsoir

Des biens fonciers communs à des époux ayant choisi le régime de la communauté universelle des biens et des immeubles en 1886 ont été transmis dans sa totalité de génération en génération jusqu'en 1971. En 1970, les héritiers retraités décident de vendre leurs biens fonciers à un seul acquéreur. Ces biens fonciers qui se composent d'un lot de parcelles, de la maison d'exploitation, de deux granges, d'une petite maison inhabitée et, d'une bande de terrain et de deux étangs qui sont en droits divis et indivis, ont été vendus, début 1971.

qu'est-ce que cela veut dire qu'une bande de terrain et deux étangs sont en droits divis et indivis ?

merci

Par Henriri

Hello !

Dans votre extrait je ne sais pas si la formule en question vise seulement la bande de terrain et les deux étangs comme vous semblez le lire ou toute la liste de ces biens, mais :

- on parle de "droits divis" typiquement pour un bien en copropriété divisée en lot où chacun est propriétaire d'un lot(s) déterminé et en fait ce qu'il veut dans la limite des droits des autres copropriétaires.

- on parle "droits indivis" pour une copropriété en indivision où aucun copropriétaire n'est propriétaire exclusif d'un lot déterminé, tous les copropriétaires ayant les mêmes droits sur l'ensemble du bien.

Parmi ces biens il y a donc des copropriétés découpées en lots et d'autres non.

A+

Par geronimo

les biens fonciers en droits divis et indivis concernent uniquement la bande de terrain et les deux étangs.

Par Henriri

(suite)

Geronimo, pour ma compréhension perso SVP qu'est-ce qui vous fait lire que cette mention ne concerne que la bande de terrain et les deux étangs ?

D'autant que si ces droits ne visent que les deux derniers biens pourquoi n'y aurait-il été écrit plus précisément "une bande de terrain en droits divis et deux étangs en droits indivis" ? Sinon comment ces deux biens peuvent-ils se trouver ensemble "en droits divis ET indivis" ? De plus si seuls ces deux biens sont ainsi qualifiés, quid des droits des biens précédents ?

A+

Par geronimo

je me suis trompé ce sont uniquement les deux étangs qui sont en droit divis et indivis
si les étangs appartiennent à deux propriétaires, ils ont tous les deux les mêmes droits sur ces deux étangs; le droit de pêche, le droit de puisage, le devoir de purger les deux étangs, d'y faire des lâchers de truites ?

Par Henriri

(suite)

(suite)

Geronimo, vous voulez dire que ces deux étangs appartiennent respectivement à deux propriétaires distincts mais que chacun profite de certains droits sur l'étang de l'autre ?

Je ne comprends pas bien que vous posiez la question "divis/indivis" et qu'en même temps vous puissiez déterminer une telle répartition de droits pour ces deux étangs.

Si vous dites vous être trompé c'est que votre formation n'est pas précisément celle du texte(s) dont vous cherchez l'explication. Il faudrait peut-être que vous nous reportiez ici la désignation des différents propriétaires (en les nommant A, B, C...) et la formulation exacte des statuts (copropriété ou pas, indivision ou pas...) de ces différents biens restés dans la même famille pour qu'on comprenne.

A+

Par geronimo

j'ai changé le sujet parce que je voudrais avoir une réponse qui découle de ce que m'a écrit précédemment Henriri
merci

Par geronimo

ces deux étangs ont été vendus au nouvel acquéreur en 1971 en droits divis et indivis par le notaire des époux

vous voulez dire que ces deux étangs appartiennent respectivement à deux propriétaires distincts mais que chacun profite de certains droits sur l'étang de l'autre ?

Je ne comprends pas bien que vous posiez la question "divis/indivis" et qu'en même temps vous puissiez déterminer une telle répartition de droits pour ces deux étangs.

comment connaître la répartition des droits sur ces deux étangs entre les deux copropriétaires
?

un droit de puisage ? ou autre droit ?

Par geronimo

les deux copropriétaires qui sont copropriétaires des deux étangs ne font pas partie de la même famille

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'ils sont copropriétaires ce sont des droits divis, s'ils sont indivisaires ce sont des droits indivis.

Par geronimo

les étangs sont en propriété en droit divis et indivis

Par yapasdequoi

Il y a peut être d'autres propriétaires de ces étangs qui gardent leurs droits.

Par geronimo

ils sont à la fois copropriétaires et indivisaires.

peuvent ils sortir de l'indivision, et comment ?

Par Henriri

(suite)

Geronimo, vous ne donnez pas les déterminants exacts de votre problématique : par exemple vous ne désignez pas les propriétaires respectifs (A, B, C...) de tels biens qualifiés divis/indivis ou pas, vous parlez de biens restés dans la même famille (ce qui peut expliquer des indivisions) mais vous dites que les propriétaires des deux étangs ne font pas partie de la même famille... difficile de déchiffrer.

En tout cas pour les "droits indivis" des propriétaires d'un bien en indivision (décider en commun de sa gestion) voir cette [page](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[url]

Pour les "droits divis" il faut distinguer les droits (et devoirs) de chacun dans la gestion collective des parties communes d'une copropriété de ceux individuels de chaque copropriétaire pour la gestion de son lot personnel dans cette copropriété.

PS : quel document et quelles phrases complètes vous font écrire ici que "les étangs sont en propriété en droit divis et indivis" ?

A+

Par geronimo

les deux étangs sont en copropriété entre le propriétaire, Mr XXx de la famille XXX1 et le propriétaire Mr yyyy de la famille YYy. Comme peuvent ils sortir de l'indivision ?

Par geronimo

que se passerait il si l'un des copropriétaires voulait vendre un étang ou les deux ?

Par yapasdequoi

Vous mélangez "copropriété" et "indivision".

Si plusieurs propriétaires sont en même temps propriétaires d'un étang, ils ne sont PAS copropriétaires. Ils ont indivisaires.

Comme ils sont 2 personnes physiques, et qu'il y a 2 étangs, ils pourraient s'entendre pour que chacun garde un étang et si leur valeurs sont différentes, celui qui obtient le plus cher paye une soulte (la différence de valeur) à l'autre personne.

C'est ce qu'on appelle un partage amiable.

L'autre possibilité c'est de proposer d'acheter ou de vendre tout ou partie de ses parts à l'autre indivisaire.

De toute façon il est obligatoire de le notifier avant de vendre ces parts à un tiers, puisqu'il y a un droit de préemption.

Et si désaccord, le passage par une décision du tribunal sera indispensable.

Par geronimo

les deux étangs sont en droit divis et indivis

1°) qu'est ce que cela veut dire ?

2°) qu'est-ce que cela implique ?
3°) s'il y a indivision comment en sortir?
4°) la vente des deux étangs est-elle possible ? si oui comment ?
merci

Par yapasdequoi

Bien sûr il est possible de vendre. Il suffit de fixer un prix et de trouver un acquéreur !
Si les indivisaires sont tous d'accord, il signent l'acte chez le notaire et emochent le prix chacun selon sa quote part d'indivision.
S'ils ne sont pas d'accord, il faut saisir le tribunal.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136538[/url]

Article 815

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Par geronimo

comment connaitre la quote part de chacun des indivisaires ?

Par yapasdequoi

C'est écrit dans l'acte notarié.

Vous pouvez le demander au SPF avec le numéro de la parcelle.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Par geronimo

ce n'est pas écrit

Par geronimo

ce n'est pas précisé

Par Henriri

(suite)

Géronimo lectures pour savoir comment sortir d'une indivision :

[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#sortir]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision#sortir[/url]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296[/url]

Mais vous ne répondez toujours pas à mes questionnement sur votre curieuse formulation de "deux étangs qui sont en droit divis et indivis"...

Par ailleurs que des propriétaires soient ou non de la même* famille n'a strictement aucune espèce d'importance dans la gestion de leurs propriétés ou copropriétés.

PS : que les cotes-parts respectives de chaque propriétaire en indivision ne soit pas inscrites dans l'acte est une chose, mais il serait plus utile de savoir ce qu'il a d'inscrit... Et si les cotes-parts ne sont pas précisées par défaut elles sont

égales !

A+

Par Geronimo

ce n'est pas précisé par le notaire et le deuxième propriétaire ne l'a pas su qu'il était propriétaire entre 1881 et 1970 et même avant 1881

Par Yapasdequoï

Vous devriez prendre rendez-vous chez votre notaire qui vous expliquera de vive voix avec les documents sous les yeux.

Par Henriri

(suite suivante)

Geronimo, que dans un passé fort lointain une personne ait ignoré (pendant presque un siècle avant les années 70 dites-vous) être propriétaire d'un bien, je crains fort que cela ne change rien aux droits du propriétaire(s) actuel(s) en 2023.

Mais tout cela me semble montrer que vous n'abordez pas clairement qu'elle est votre véritable problématique. Qui êtes-vous par rapport à ces deux étangs ? Quelles sont les précisions que mentionne leur acte de propriété que vous ne nous indiquez toujours pas ? Que voulez-vous faire pouvant être conditionné par les "droits" relatifs à ces deux étangs ? En quoi l'historique de l'origine de leur propriété entrerait-il en compte dans votre problématique selon vous ?

A+