



Le quart indivis

Par franck423

Bonjour,

Mon grand père à vendu à Monsieur X le quart indivis lui appartenant dans une portion de terre de la contenance de six hectares située dans la ville de... bornée au nord par les terre de Mme...à l'ouest par Mme,à l'est par Mme...et au sud par Mme....

questions:

Le quart indivis de Mr X Est-il calculé sur la totalité des six hectares ?

ou

Le quart indivis de Monsieur X Est il calculé sur la quantité de terre que possède mon grand père dans les six hectares?

Pouvez m'aider à comprendre Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut lire l'acte de vente pour savoir ce qui est vendu, et vous trouverez aussi dans l'acte un historique sous le titre "origine de propriété" qui peut être utile pour comprendre les différentes étapes.

Ou bien poser la question à un notaire en lui montrant cet acte de vente.

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend en effet de ce que votre grand-père possédait au moment de la vente. S'il n'était propriétaire indivis que d'une partie des 6 hectares, il n'a pu vendre que ce qui était à lui.

Par Rambotte

Bonjour.

Il est possible (et je pense probable) que l'expression "portion de terre" signifie ici "terrain". Donc un terrain de 6 ha, qui était en indivision et dont il en possédait 1/4 indivis.

Mais l'acte doit bien référer à des parcelles cadastrales ?

Par franck423

Oui Rambotte et Merci oui "portion de terre" signifie ici "terrain"donc si je comprends bien c'est le terrain qui fait 6 hectares

et dans les 6 hectares mon grand père en avait 1/4 en indivision avec plusieurs autres propriétaires et il a vendu à Monsieur X le quart indivis lui appartenant...et aujourd'hui le fils de Mr X selon le plan cadastral possède plus de la moitié des 6 hectares de la totalité du terrain de mon grand père.voilà le hic....Merci

Par yapasdequoi

Si le grand-père a vendu, ce n'est plus son terrain.

Par AGeorges

Bonsoir Franck.

Un terrain de 6 hectares avait été mis en indivision, et votre GP en possédait le 1/4 et d'autres indivisaires, ensemble, les 3/4.

Votre GP a vendu SON 1/4 indivis, probablement à un des autres indivisaires. Il n'a pas vendu le 1/4 du terrain indivis qu'il possédait, ce qui supposerait qu'il aurait conservé les 3/4, sinon, la formulation aurait été différente. Il a vendu la totalité de son quart. Il n'a donc plus rien, et vous non plus.

Et si Monsieur X ou son fils ont AUSSI racheté des portions indivises à d'autres indivisaires, c'est normal qu'il aient aujourd'hui la moitié ou plus du terrain initial.

Et vous ne pouvez pas parler du terrain de 6 hectares comme le terrain de votre GP puisqu'il n'en a jamais possédé que le quart, soit 1,5 ha 'virtuel'.

Probablement, un jour, le terrain est arrivé, en héritage entre les mains de 4 frères ou sœurs à parts égales. Puis le temps a passé, des bouts ont été vendus mais le découpage en 4 est resté.

Mais d'autres hypothèses restent possibles. Votre grand-père peut, par exemple, avoir coupé son terrain en quatre, vendu 3 parts et gardé la dernière.

Ce qui ne change rien au fait que quand il vend cette dernière, il n'a plus rien.

Une confusion peut venir du fait que l'indivision est une propriété commune, pas un découpage en lots. Chaque indivisaire est propriétaire de l'ensemble, mais à concurrence virtuelle de sa part.

Par Rambotte

Attention, un quart indivis n'est pas localisé.

Il possédait 6 ha en indivision à hauteur de 1/4, il ne possédait pas 1,5 ha. Tout le monde possédait 6 ha en indivision.

Mais vous parlez de plan cadastral actuel.

Il est possible qu'après la vente de ses droits indivis, le bien indivis de 6 ha a été partagés en plusieurs biens divis.

Il faudrait parler en termes de parcelles cadastrales, et retrouver la ou les parcelles cadastrales de l'époque dont votre grand-père était propriétaire indivis.

Et comparer avec les parcelles actuelles.

Par AGeorges

@Rambotte

Je pensais que ma dernière phrase était claire. Visiblement non. J'ai donc ajouté le mot 'virtuel' au 1,5 ha.