



Terrasse de maison sur terrain en indivision

Par Jojothi

Bonjour à tous,

Ma copine est sur le point de signer après-demain le compromis de vente de sa maison. Celle-ci dispose d'une baie vitrée sur le salon qui mène à une terrasse de 6m² entourée de haies qui bloque tout vis-à-vis et offre une verdure très appréciable.

Lors de la première visite, l'agent immobilier nous a précisé que la terrasse était en indivision avec 6 autres propriétaires mais que le proprio actuel avait commencé les démarches pour la racheter à sa charge (bonne nouvelle pour nous vous direz nous). Dans tous les cas nous nous inquiétons par trop parce que les anciens locataires jouissaient de l'usage privatif de cette terrasse depuis presque 15 ans sans que cela ne pose problème au voisinage.

Après avoir signé la promesse de vente, l'agent immobilier nous recontacte quelques jours après pour nous prévenir que l'ensemble de la copro semblait s'être mis initialement d'accord pour sortir de l'indivision, contre une somme symbolique de 100? par propriétaire. Cependant un couple aurait monté la tête aux autres propriétaires en leurs disant qu'ils pouvaient en tirer beaucoup plus, et sont revenus sur leur décision demandant une somme totalement folle, non envisageable pour l'actuel propriétaire (et encore moins pour nous), comme s'ils tenaient à volontairement faire capoter la vente et le projet de ma copine. Il a spécifié que dans tous les cas, ça ne poserait toujours pas problème parce qu'on conserve l'usage exclusif et privatif si rien ne bouge. Ok soit.

Le notaire de ma conjointe l'a recontacté aujourd'hui (2j avant la signature du compromis du coup) pour nous avertir que la copro envisageait de faire détruire cette terrasse dans l'optique de ne RIEN reconstruire derrière. Là par contre ça pose évidemment davantage de problèmes :

- On perdrait l'usage du seul extérieur dont nous disposerons (et dont on nous a promis l'usage lors des visites).
- La baie vitrée du salon risque de donner bientôt une vue directe sur un mini terrain vague, voir une place de parking, ce qui évidemment vient déprécier la valeur de la maison mais aussi le bien être que nous souhaitons en tirer.
- La terrasse et le salon étant en contrebas par rapport à la cour, on se pose des questions sur les possibles risques d'inondations (la terrasse étant actuellement équipée de grilles afin d'évacuer l'eau).

Le propriétaire actuel refuse de renégocier son prix, en nous affirmant que si ma copine ne prenait pas la maison, il la remettrait en location et basta.

Nous ne savons pas quoi faire et devenons réellement angoissés par ce projet. D'un autre côté la maison reste tout de même en dessous du prix du marché, malgré les rénovations envisagées.

Nous sommes surtout inquiet par rapport à l'avenir du salon. Avons nous un risque d'avoir dans quelques mois les roues d'un SUV collés à sa baie vitrée (unique fenêtre du salon) à hauteur de torse dû à ce contrebas?
Avons nous un recours ou une "protection" envisageable?

J'ai essayé d'être le plus concis et précis possible... Merci par avance pour vos retours et l'aide que vous pourrez nous apporter!

Par Isadore

Bonjour,

Vous parlez de copropriété et d'indivision. Ce n'est pas exactement la même chose. Il y a une copropriété ?

Je réponds en restant sur le principe de l'indivision.

Pour le moment, personne n'est engagé, donc chaque partie est libre de poser ses conditions.

Avons nous un recours ou une "protection" envisageable?

Le plus simple : refuser d'acheter si la cour reste en indivision et chercher autre chose.

Si votre amie devient propriétaire indivisaire de cette terrasse, elle aura mot à dire en cas de travaux.

Dans tous les cas nous nous inquiétons par trop parce que les anciens locataires jouissaient de l'usage privatif de cette terrasse depuis presque 15 ans sans que cela ne pose problème au voisinage.

Sans garantie pour l'avenir ; les voisins peuvent changer d'opinion ou céder leur bien.

Votre amie doit prendre une décision : rester ferme au risque de renoncer à cet achat, ou acheter avec le risque :

- de perdre la jouissance "exclusive" de la terrasse due à l'aimable tolérance des autres propriétaires
- de voir un jour un des indivisaires vouloir sortir de l'indivision
- de devoir verser une indemnité d'occupation aux autres indivisaires

Il faut donc voir si elle est prête à perdre un jour la jouissance de cette terrasse, ou à la partager avec d'autres, ou à payer pour en avoir la jouissance, ou à affronter les voisins pour 6m².

Une solution pourrait être d'acheter ce bien et la terrasse, et de provoquer un partage judiciaire pour sortir de l'indivision et tenter de racheter le bien aux enchères. Le risque est qu'un voisin surenchérisse.

Cependant un couple aurait monté la tête aux autres propriétaires en leurs disant qu'ils pouvaient en tirer beaucoup plus. Visiblement, ce couple a compris qu'en effet, cette terrasse avait de la valeur.

et sont revenus sur leur décision demandant une somme totalement folle, non envisageable pour l'actuel propriétaire (et encore moins pour nous)

Ils en veulent combien ?

Quelle est la différence entre le prix de la maison et celui du marché ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une copropriété, il faut donc vous référer au règlement de copropriété et pas aux promesses plus ou moins sérieuses d'un agent immobilier.

Cette terrasse est une partie commune à jouissance privative, il n'est pas possible de décider de la démolir ni d'en supprimer la jouissance.

"Article 6-3

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 6-4

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 26

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Concernant vos craintes sur les inondations ou débordement de parking, il faut en effet vérifier les risques possibles. La construction est-elle récente ? sous décennale ?

Vous pouvez aussi demander au vendeur une attestation de son assureur prouvant qu'il n'a pas déclaré d'inondation.

Elle a signé la promesse de vente ou pas ????
Elle a ensuite 10 jours pour se rétracter sans frais.
Demandez conseil au notaire !

Par Rambotte

C'est une copropriété
Peut-être, peut-être pas. Et d'ailleurs, quoi est une copropriété ?

Comment est désignée la chose vendue dans le projet de compromis de vente ?
Une maison sur parcelle X ?
Le lot N° tant ?

Par janus2

Bonjour,

La situation est difficilement compréhensible. Vous parlez d'une part d'une terrasse en indivision, puis ensuite d'une copropriété ?

Par janus2

Autre chose de pas clair, vous écrivez d'abord :

Ma copine est sur le point de signer après-demain le compromis de vente de sa maison.

puis ensuite :

Après avoir signé la promesse de vente, l'agent immobilier nous recontacte quelques jours après

Par yapasdequoi

Il doit y avoir confusion entre offre d'achat et compromis de vente.