



## Indivision sur un terrain et préemption

-----  
Par myrette

Bonjour à tous !

J'ai une question concernant l'indivision et la préemption dans une situation un peu compliquée.

Nous avons acquis une maison en centre ville, avec laquelle, devant notre maison, un terrain en indivision (sans connaissance des parts...) avec les propriétaires d'une maison voisine située à l'arrière de notre maison. Il y a de la place pour y garer 2-3 voitures. Il y a également un droit de passage sur ce terrain pour les autres voisins, afin de la permettre d'accéder à leurs maisons. Nous avons enfin un petit bout de terrain dont nous sommes les seuls propriétaires, nous permettant d'accéder à notre porte d'entrée depuis le terrain en indivision, et sur lequel tous les propriétaires voisins ont un droit de passage pour accéder à leur maison.

L'entente est dès le départ très mauvaise avec les indivisaires du 1er terrain. Ils sont très désagréables avec nous, se garent n'importe comment, et utilisent le terrain comme si c'était le leur uniquement... Au bout de quelques mois, le dialogue est déjà rompu.

Nous savons qu'ils veulent partir, et ont probablement mis leur maison en vente. Et avec, leur part (non quantifiée) du terrain indivis.

Nous aimerions acquérir l'autre part du terrain pour ne plus avoir de problème. Nous leur avons fait une proposition au moment où le dialogue n'était pas encore rompu, sans retour de leur part.

J'ai entendu parler d'un droit de préemption des indivisaires en cas de vente d'une part d'un bien indivis. Comment cela se passe-t-il lorsque la vente concerne un lot de biens mélangeant indivision et bien propre (leur maison propre et leur part du terrain indivis) ? Serait-il possible pour nous de faire valoir une préemption uniquement sur la part du terrain ?

Merci par avance pour votre aide !

-----  
Par isernon

Bonjour,

si vos voisins veulent vendre leurs droits indivis, ils doivent appliquer l'article 815-14 ci-dessous :

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens 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 cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

votre voisin et son notaire doivent respecter ce droit de préemption des indivisaires, peu importe qu'ils veulent vendre en même temps, leurs droits indivis.

salutations

-----  
Par Rambotte

Bonjour.  
Nous ne comprenons pas vraiment qui sont tous les indivisaires.

Il y a un terrain en indivision, et vous dites "avec" les propriétaires d'une maison voisine (à la vôtre, je comprends).

Un terrain n'est pas en indivision "avec" des personnes, il est en indivision "entre" des personnes.

Et une personne (ou des personnes) est (ou sont) en indivision "avec" d'autres personnes. Mais ici, vous ne dites pas qui sont ces autres personnes (des propriétaires d'une autre maison ?)

Les seules autres personnes que vous décrivez ne semblent pas être indivisaires, mais bénéficiaires de servitude de passage.

Merci donc d'éclaircir la situation, avant qu'on puisse parler de préemption.

Si les propriétaires désagréables sont les indivisaires et qu'ils vendent leur terrain indivis, il n'y a pas d'autres parts indivises à acquérir, et il n'y a pas de droit de préemption.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce terrain en indivision serait une sorte de cour commune en indivision forcée ce exclurait le droit de préemption.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez acquis des parts d'une indivision, l'acte de vente mentionne forcément leur répartition, ou alors il y a un sacré problème...

-----  
Par Rambotte

On ne sait pas. Relisons bien ce qui est décrit.

Pour l'instant, on ne nous parle que d'une maison M avec plusieurs propriétaires (qualifiés de désagréables), qui sont aussi en indivision sur ce terrain T.

On ne nous parle pas d'une autre maison, avec un ou plusieurs propriétaires, qui serai(en)t aussi en indivision sur ce même terrain T.

Les seules autres maisons dont on nous parle, ce sont des maisons dont les propriétaires bénéficient d'une servitude de passage sur ce terrain T.

Pour l'instant, les seuls indivisaires décrits sur T sont les propriétaires désagréables de M, qui semblent être des propriétaires indivis de M, et non pas des copropriétaires au sein d'une maison avec des lots de copropriété, puisqu'on nous dit que LES propriétaires de M vont vendre leur maison M, et myrette imagine qu'ils vont vendre "leurs parts indivises" du terrain T, c'est-à-dire jusqu'à preuve du contraire le terrain T en entier (grevé de ses servitudes), à défaut de précision sur d'autres indivisaires de ce terrain T.

L'indivision sur T n'est donc pas forcée pour l'instant, elle est classique. Il n'en serait pas de même si M était une copropriété, avec une cours d'accès hors copropriété mais en indivision forcée entre tous les copropriétaires de M, un peu comme si c'était une partie commune de M.

Nous attendons donc la réponse à la question : qui sont les autres indivisaires de T, autres que les propriétaires de M ?

Pour l'instant, à défaut de la réponse, j'imagine l'histoire suivante :

Un propriétaire de M et de T grevé de servitudes de passage.

Ce propriétaire décède. Ses héritiers désagréables sont en indivision sur M et sur T.

Ils vendent M et T (et il n'y a pas de raison de les vendre séparément, d'où l'absence de retour sur l'offre d'acquérir T ou leurs prétendues parts indivises sur T).

-----  
Par Rambotte

Bon, ça vient peut-être d'une très mauvaise formulation ambiguë.

Quand je lis :

"Nous avons acquis une maison en centre ville, avec laquelle, devant notre maison, un terrain en indivision (sans connaissance des parts...) avec les propriétaires d'une maison voisine située à l'arrière de notre maison",  
je comprends :

"Nous avons acquis une maison en centre ville, devant laquelle il y a un terrain en indivision (sans connaissance des parts...) entre les propriétaires d'une maison voisine située à l'arrière de notre maison".

Fallait-il comprendre :

"Nous avons acquis une maison en centre ville, et aussi, devant cette maison, une part d'un terrain en indivision (sans connaissance des parts...) avec les propriétaires d'une maison voisine située à l'arrière de notre maison" ?

Dans ce cas, la réponse à la question "qui sont les autres propriétaires indivis de T ?", la réponse c'est vous.

Dans ce cas, votre part indivise est décrite dans l'acte de vente, et donc la part des propriétaires de M, c'est le reste. Le fait que vous "ne connaissiez pas les parts" m'avait conduit à interpréter selon ma compréhension ci-dessus, puisque si on est soi-même indivisaire, on est censé connaître sa part...

Et il s'agirait effectivement d'une indivision forcée sur une cour d'accès commune, dont les parts indivises sont attachées aux fonds desservis, sans possibilité de préempter.

-----  
Par myrette

Bonjour à tous !

merci pour vos réponses, excusez moi du délai...

Donc, pour répondre à vos interrogations.

Nous : propriétaires A

Nos voisins "désagréables": B

D'autres voisins : C, D et E.

A, B, C, D et E sont chacun propriétaires de leur maison propre.

Nous (A) achetons notre maison + cour (parcelle X) + part d'une cour en indivision (parcelle Y). Sur l'acte de vente A et B possèdent la cour en indivision. Il y a en effet un problème sur l'acte de vente car la part de chacun dans cette indivision est historiquement inconnue.

A et B ont la jouissance de la parcelle Y. Se garent dessus. C, D et E ont un droit de passage sur la parcelle Y, pour accéder à leurs maisons.

B, D et E ont également droit de passage sur la parcelle X, toujours pour accéder à leur maison. Mais ceci est un détail.

A et B ne s'entendent pas sur l'utilisation de la parcelle en indivision Y.

B veut vendre sa maison, qu'il a achetée il y a quelques années, avec la part de parcelle Y, probablement mentionnée dans l'acte de vente comme pour A.

A voudrait préempter la part de B dans la parcelle Y, afin d'en détenir l'entière propriété. B aurait alors besoin d'un droit de passage, au même titre que C, D et E, pour accéder à sa maison.

Est-ce possible pour A de préempter seulement la part de la parcelle Y, sans la maison de B, alors que celui ci aura certainement mis l'ensemble à la vente ?

-----  
Par myrette

PS: je ne sais pas si cela a de l'importance, mais je précise que, vu la configuration des lieux, les droits de passage sont piétons.

-----  
Par myrette

Rambotte,

j'avais mal lu vos messages.

Pour répondre à votre question: "Nous avons acquis une maison en centre ville, et aussi, devant cette maison, une part d'un terrain en indivision (sans connaissance des parts...) avec les propriétaires d'une maison voisine située à l'arrière de notre maison" ?

Oui c'est exactement cela. Les parts sont historiquement inconnues. Ce qui, effectivement, et le notaire nous l'a indiqué, peut poser problème.

La maison M (derrière la nôtre) (+ part de la cour commune) a été achetée il y a quelques années par les propriétaires "désagréables".

Nous avons acquis notre maison (+ part de la cour commune) cette année. Le vendeur en était propriétaire depuis plus de 30 ans.

L'indivision sur la cour commune existe depuis bien plus longtemps que ces 30 ans, le vendeur et les notaires n'ont pas été capables de nous en donner l'origine.

Il y a par ailleurs une servitude de passage sur cette cour, pour les autres propriétaires de maisons à l'arrière de la nôtre.

Il n'y a aucune copropriété.

-----  
Par Rambotte

Suite à vos précisions, comme c'est une cours d'accès, je rejoins la réponse de Nihilisco, ce doit être une indivision dite "forcée", les parts indivises de Y sont "attachées" aux fonds A et B, et elles passent obligatoirement en mains des propriétaires de A et B.

Il faudrait donc acheter B pour acheter la part indivise de Y.

En ce sens, la quotité indivise n'a d'intérêt que pour la répartition des charges d'entretien (et des éventuels impôts), et je pense que sans précision, c'est réputé 50/50.

-----  
Par myrette

Bonjour Rambotte,

d'accord, merci beaucoup pour ces précisions.

J'ai tout de même proposé au voisin de lui racheter sa part. Je doute qu'il accepte, on verra.

Et si les disputes autour du stationnement persistent, je demanderai à ce que plus personne ne se stationne dans la cour. Au moins on pourra en profiter.

Bonne soirée.