



Indivision avec mon plus proche voisin et parcelle

Par Visiteur

Je possède en indivision avec mon plus proche voisin une parcelle de 50 m² dont l'emplacement correspond à la distance entre la voie publique et le chemin qui mène à mon domicile. Cette indivision a fait l'objet d'un acte notarié du temps de mes parents dont j'ai hérité. En cas de vente de mon domicile, quelles sont mes obligations vis à vis de mon voisin concernant la cession de ma part d'indivision et donc de copropriété de cette parcelle.

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je possède en indivision avec mon plus proche voisin une parcelle de 50 m² dont l'emplacement correspond à la distance entre la voie publique et le chemin qui mène à mon domicile. Cette indivision a fait l'objet d'un acte notarié du temps de mes parents dont j'ai hérité. En cas de vente de mon domicile, quelles sont mes obligations vis à vis de mon voisin concernant la cession de ma part d'indivision et donc de copropriété de cette parcelle.

La vente de cette parcelle indivise se fera selon la procédure décrite à l'article 815-14 du Code civil:

Article 815-14

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.

L'autre indivisaire est donc bien titulaire d'un droit de préemption qui lui permet de racheter l'intégralité de la parcelle.

Dans cette hypothèse, si votre terrain est enclavé par rapport à la voie publique, le futur acquéreur devra faire une demande judiciaire (en cas de désaccord amiable) pour qu'une servitude de passage soit établie.

Très cordialement.