



Achat d'un bas de Villa avec un terrain en indivision

Par Tess06800

Bonjour

Je suis intéressée par un bas de Villa avec un jardin de 400m² sur un terrain de 2000m² dont 1200m² sont en indivision.

Le bas de la villa et les 400m² de jardin ont été créés en lot donc m'appartiennent totalement si j'achète.

Le haut de la villa a également un terrain de 400m² qui lui est attribué également.

Il reste donc 1200m² de terrain en indivision.

Afin d'éviter des problèmes en cas de décès et succession je souhaiterais rapidement proposer un partage à l'amiable (avec acte chez le notaire) afin de sortir de l'indivision.

Toutefois je voulais savoir :

- sachant que les appartements sont a la vente a 400000? chacun avec une partie du terrain en indivision ou 820000? la propriété entière, en cas de partage à l'amiable, dois je payer le terrain que je vais recevoir (soit la moitié pour chaque propriétaire) ou est il déjà inclus dans mon prix d'achat malgré que ce soit en indivision ?

Je ne sais pas si ma question est très claire mais je ne trouve pas de réponse à cette question.

En gros j'achète demain un terrain en indivision, si avec le 2eme indivisaire nous souhaitons récupérer chacun une partie pour sortir de l'indivision, avons nous quelque chose à payer et a qui surtout ?! Car pour l'acte chez le notaire, et afin de le payer il faut appliquer un pourcentage de la vente pour établir ses honoraires. mais dans un cas comme ça, il n'y a pas vraiment de vente ou alors a part égale et donc qui revient à 0?.

Si quelqu'un pouvait m'éclairer.

D'avance merci.

Par ESP

Bonsoir

Il ne ressort pas clairement si vous faites ou non partie d'une indivision dont vous voulez sortir.

...ou si vous êtes acheter de la part d'un des indivisaires ?

Par AGeorges

Bonjour Tess,

Quand une maison est coupée en morceaux, il y a création d'une copropriété. Cela implique généralement une démarche de mise en lot des diverses parties de la maison. Quant au terrain et à ce qui ne constitue pas des parties privatives, ils deviennent des parties communes. Vous ne pouvez pas avoir des propriétaires "indépendants" dans ce type de montage.

Par ailleurs, le terrain en indivision peut faire partie de la copropriété ou pas. En tous cas, s'agissant de LOTS indépendants (au sens large), il ne me semble pas possible de se référer à un prix global. Chaque lot doit être valorisé, ce qui répondrait implicitement à votre question.

Mon impression est que la mise en copropriété de la maison n'a pas été accompagnée de l'ensemble de ses conséquences et qu'on vous laisse vous occuper du reste. Par exemple, l'indivision du terrain de 1200 m² peut venir d'un héritage. Un statut différent implique un démembrement à une certaine époque, et donc un 'lot' différent au sens du cadastre, alors que le 'lot' de copropriété relève de son EDD (Etat Descriptif de Division).

Ce serait donc aux indivisaires actuels de clore l'indivision pour en faire deux lots avec deux propriétaires différents qui pourraient ensuite être vendus à part voire rattachés à la copropriété ...

Enfin? ce qui semble curieux est que deux fois 400 ne font pas 820. En immobilier, il est plus difficile de vendre une grande surface que deux petites. Donc, le plus souvent la règle est inverse. A moins que les 20.000? en plus ne soient justement associés à des droits de 'mutation' qui permettraient d'avoir une situation plus nette, comme par exemple une copropriété de 4 lots, les 2 étages et deux fois 1000 m² (ceci ne réglant pas forcément les problèmes d'accès au 1er étage ... de la villa ... s'il y a une seule entrée, il faudra bien une partie commune ou un droit de passage ...).

Par Tess06800

Merci pour vos réponses.

Je précise mon premier message :

Actuellement l'ensemble de la propriété appartient à une seule personne.

La maison ainsi que des parcelles de jardin ont été lotis de sorte à proposer à la vente, deux appartements et leurs jardins privatifs. De plus, le propriétaire actuel propose que les parties communes soient sous le régime de l'indivision.

De ce fait, nous serons deux à part égale et si je souhaite sortir de l'indivision plus tard, comment se passe l'acte chez le notaire si nous souhaitons le partage à l'amiable. Qu'avons nous à payer ?

Par ESP

Donc, la notion de copropriété évoquée par AGeorges prend tout son sens.

Le règlement de copropriété peut même préciser l'éventualité d'une acquisition...

Pourquoi une indivision en lieu et place d'une partie commune ?

Par Tess06800

C'est le choix du propriétaire...je fais la visite demain mais je souhaitais avoir un max d'information.

Ce que je sais sur les parties qu'il souhaitent laisser en indivision c'est le portail d'entrée et la route d'accès à la maison déjà.

Je lui poserai pas mal de questions demain. En tout cas je l'en pense pas qu'il souhaite passer par la copropriété car cela coûte de l'argent...

Tant qu'il n'aura pas vendu le 2eme appartement cela ne me dérange pas d'être en indivision pour certaines parties mais je pense à plus tard, si je veux revendre par exemple mais aussi si il devait y avoir un décès et donc une succession.

Savez vous quel professionnel je dois consulter pour connaître la totalité des possibilités face à ce genre de situation ?

Par Tess06800

C'est le choix du propriétaire...je fais la visite demain mais je souhaitais avoir un max d'information.

Ce que je sais sur les parties qu'il souhaitent laisser en indivision c'est le portail d'entrée et la route d'accès à la maison déjà.

Je lui poserai pas mal de questions demain. En tout cas je l'en pense pas qu'il souhaite passer par la copropriété car cela coûte de l'argent...

Tant qu'il n'aura pas vendu le 2eme appartement cela ne me dérange pas d'être en indivision pour certaines parties mais je pense à plus tard, si je veux revendre par exemple mais aussi si il devait y avoir un décès et donc une succession.

Savez vous quel professionnel je dois consulter pour connaître la totalité des possibilités face à ce genre de situation ?

Par AGeorges

Bonsoir Tess,

Désolé, mais cela ne me semble pas possible. Un propriétaire de villa ne peut pas couper sa maison en deux dans le sens de la hauteur (un haut et un bas) et vendre ces deux moitiés comme si elles étaient indépendantes. Par exemple, dans ce cas, qui est propriétaire du toit et des murs "mitoyens" ???

Ceci impose de créer une copropriété avec un EDD. Et dans ce cas, pour le terrain, il suffit de définir en 3 parties. Deux parties privatives à ajuster (avec un droit de jouissance, par exemple) et une partie commune pour l'accès. De la même façon, il faut régler le problème de l'accès au 1er étage qui ne peut pas se faire via la partie privative du Rez de Chaussée !

Et si la partie de 1200m² constitue un lot de cadastre à part sous le statut de l'indivision, il faut le remembrer dans la copropriété.

Evidemment, cela implique des actes et des frais. Ce serait plus simple, côté procédure de tout vendre en un seul morceau, à un prix moindre de celui des deux moitiés ... et non pas l'inverse ...!