



## Partage judiciaire d'un terrain en indivision?

-----  
Par Visiteur

Il y a 30 ans, mes beaux parents avaient acheté une grande bâtisse avec terrain d'un hectare (4 parcelles cadastrales) . ils ont revendu la moitié de la maison (le premier étage ) à un couple d'amis, et ont laissé les parties communes et le terrain en indivision. "ils feraient le partage du terrain plus tard." ils ont signé un acte de vente et un règlement de copropriété.

aujourd'hui ma belle mere est veuve, et le vent a tourné. ceux du premier étage lui font vivre leur loi. elle souhaiterait vendre sa partie et quitter cette grande maison, lourde financièrement pour elle, mais difficile pour ne pas dire impossible de vendre avec un terrain en indivision.les nouveaux acquereurs voudraient y faire une piscine ou autre, les copropriétaires du premier s'obstinent à tout refuser.

peut elle faire proceder à un partage judiciaire des parcelles, sachant que les co-proprétaires refusent toute négociation, et ne veulent ni vendre l'ensemble, ni racheter la partie de ma belle mere, ni partager le terrain. lorsque les deux couples s'entendaient encore, ils avaient fait établir un dessin de partage des parcelles par un géometre, mais ils n'ont jamais été au bout de la procédure.

comment peut elle debloquer cette situation?

merci d'avance de vos conseils.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

peut elle faire proceder à un partage judiciaire des parcelles, sachant que les co-proprétaires refusent toute négociation, et ne veulent ni vendre l'ensemble, ni racheter la partie de ma belle mere, ni partager le terrain. lorsque les deux couples s'entendaient encore, ils avaient fait établir un dessin de partage des parcelles par un géometre, mais ils n'ont jamais été au bout de la procédure.

comment peut elle debloquer cette situation?

Si j'ai bien compris, il y a 4 parcelles, et la maison se situe sur l'un d'entre elle, est-ce bien cela?

Si c'est bien ça, le terrain qui porte la maison n'a t-il pas lui aussi été soumis au régime de la copropriété? Si non, j'avoue avoir du mal à comprendre comment une maison en copropriété peut se situer sur un terrain indivis.

D'autre part qui est indivisaire? Je comprends bien qu'il y a vos beaux parents mais qui sont les autres héritiers?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Je me suis mal exprimée, j'ai parlé d'indivision alors que c'est un cas de copropriété. j'en suis désolée.

je pense que la situation exacte est que

- la maison, la parcelle sur laquelle elle se trouve ainsi que les 3 parcelles attenantes sont sous le coup d'un règlement de copropriété signé entre mes beaux parents et leur couple d'amis le jour de la vente.

- ils ont chacun comme partie privative leur étage de maison
- tout le terrain ainsi que les accès sont en parties communes.

ma belle mère souhaiterait que le jardin soit enfin partagé afin que chacun puisse disposer de sa part comme il veut.

il faudrait sortir des parties communes qqs morceaux du terrain et les diviser équitablement entre les deux protagonistes.

j'espère que je suis assez claire et que vous saurez nous orienter, la situation est vraiment insoutenable , c'est un bien qui a bcp de valeur mais qui devient invendable a cause de cette situation. si on arrive a faire diviser ce terrain, elle souhaiterait vendre l'ensemble ou une partie afin de générer qqs revenus nécessaires a l'entretien de ce petit château.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

- ils ont chacun comme partie privative leur étage de maison
- tout le terrain ainsi que les accès sont en parties communes.

ma belle mère souhaiterait que le jardin soit enfin partagé afin que chacun puisse disposer de sa part comme il veut.

il faudrait sortir des parties communes qqs morceaux du terrain et les diviser équitablement entre les deux protagonistes.

j'espère que je suis assez claire et que vous saurez nous orienter, la situation est vraiment insoutenable , c'est un bien qui a bcp de valeur mais qui devient invendable a cause de cette situation. si on arrive a faire diviser ce terrain, elle souhaiterait vendre l'ensemble ou une partie afin de générer qqs revenus nécessaires a l'entretien de ce petit château.

Je vous remercie pour ce complément d'information qui répond parfaitement à mes questions.

Si l'ensemble des parcelles est placé sous le régime de la copropriété, alors il convient de décider de leur aliénation par décision prise conformément à la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m , n et o de l'article 25 ;
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
- La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

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.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

En conséquence, si vous désirez procéder à l'alinéation de certaines parcelles, parties communes, il convient d'organiser un vote en assemblée générale aux majorités qui suivent:

- Majorité des copropriétaires
- Majorité aux deux tiers des quote-parts.

Il n'y a pas d'autre moyens, hélas.

Très cordialement.