Vente d'un lot de terrain incluant indivision

Par Batracien

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un ensemble de parcelles et en conflit de bornage avec mes voisines directes. Moi et mes voisines sommes en propriété indivisée (50% / 50%) sur une parcelle spécifique. Mes voisines viennent de mettre en vente (en un seul lot) toutes leur parcelles, y compris leur part (50%) de la parcelle indivisée sans m'en informer.

Mon questionnement est le suivant: étaient elles dans l'obligation de m'informer de la vente? Ai-je un droit de préemption sur cette seule parcelle indivisée (même si vente en lot)? Quels sont les recours possibles?

Merci

Par Henriri

Hello !

Batracien, vos voisines ont tout à fait le droit de mettre en vente leur part d'indivision dans cette parcelle. Elles auraient pu vous la proposer directement, mais de toute façon si elles trouvent un acheteur elles devront vous en informer selon les modalités de l'art 815-14 du code civil afin que vous puissiez acheter cette part (votre droit de préemption).

Du coup vous pourrez avertir l'acquéreur potentiel du conflit de bornage et confirmer l'indivision de cette parcelle. Vos voisines seront bien obligées aussi d'individualiser le prix de leur part de cette parcelle pour vous la proposer de fait. Même si elles souhaitent vendre toutes leurs parcelles "en un seul lot", disons plus justement qu'elles veulent les vendre à un seul acquéreur, cette parcelle en indivision sera traitée de manière spécifique pour respecter votre droit de préemption (qui ne vaut évidemment pas pour leurs autres parcelles).

Si vous n'achetez pas leur part vous resterez en indivision avec le nouvel indivisaire.

Reste néanmoins que le conflit de bornage devra certainement être réglé à l'occasion de cette perspective de vente. Avez-vous déjà tenté une conciliation amiable ? En cas d'échec il faut passer au bornage judiciaire...

Au global j'anticiperais en rappelant à mes voisines par LRAR l'art 815-14 du code civil me donnant un droit de préemption sur la part de parcelle en indivision et en leur proposant de commencer par solder le bornage ([url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037[/url]...).

A+

Par AGeorges

Bonjour Batracien,

Et voici le texte à lire pour connaître vos droits :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469[/url]

(C'est plus facile avec un pointeur direct)

Par Batracien

Merci beaucoup pour votre réponse très complète ! Cela m'aide beaucoup.

Bonne journée de samedi :).

Par Henriri

(suite)

Mais de rien Batracien. A l'occasion revenez nous dire comment tourne la chose...

Bon WE.

Par Batracien

J'aurais éventuellement une dernière question si possible. Qui doit m'informer d'une offre d'achat et que se passe t'il si personne ne m'en parle et que l'achat se fait sans que je n'ai eu la possibilité d'exercer mon droit de préemption ?

Par yapasdequoi

Bonjour
C'est le notaire qui doit se charger de purger les droits de préemption.
Vous serez notifié. N'en doutez pas.

Par AGeorges

Bonjour petite grenouille,

Qui doit m'informer d'une offre d'achat

En fait, personne !
Mais ce n'est pas important, car une offre n'est pas l'acte final.

Dans toute vente immobilière, il faut passer par un notaire. Un des contrôle du notaire est de rechercher l'origine de propriété.
Il détectera donc forcément que l'une des parcelles est en indivision et vous contactera. Il informera également les vendeuses de votre droit de préemption ce qui les obligera à séparer l'offre globale en deux, ne serait que pour fixer le prix de la parcelle en indivision. Et vous aurez alors communication de ce prix et le pouvoir d'exercer votre préemption.

Il serait, à titre d'hypothèse pure, possible d'imaginer que le notaire oublierait de vérifier. Mais c'est tellement peu probable (et vous auriez des recours) !

Par Batracien

Merci pour vos réponses !

Les vendeuses ont elles toute liberté de fixer un prix pour la partie indivisée ou ce peix est il calculé par rapport à la surface totale vs surface du lot indivisé?

Par yapasdequoi

Un prix de vente est libre. S'il est hors marché il n'y a pas d'acquéreur

---
Par Batracien

Ce que je veux dire, c'est que mettons que le prix fixé aujourd'hui est de 50000? pour l'ensemble et que la taille de la partie indivisée n'est que de 10% du lot.
Peuvent elles décider au moment d'exercer le droit de préemption que la partie indivisée est à 45000? (pour seulement 10% de la taille du lot) et le reste à 5000, simplement pour me forcer à ne pas exercer mon droit de préemption ?

Par yapasdequoi

Non ce serait un abus que vous pourriez contester au tribunal.
Logiquement le notaire devrait les en dissuader car cet abus pourrait faire annuler toute la vente.

Par Batracien

Merci pour votre retour qui m'est très utile!!! Il va falloir que je me trouve un bon avocat car les connaissant, ça va se terminer au tribunal...

Par Henriri

(suite)

Rebond sur votre exemple chiffré Batracien : un éventuel acquéreur pourrait aussi douter d'une opération lui propose d'acheter plusieurs parcelles pour un total de 50000?, mais en devenant notamment propriétaire d'une certaine parcelle en indivision à 50% lui coûtant à elle seule 45000? !

A+

Par AGeorges

Hello Batracien,

à vérifier aussi :

Si les voisines vous font une offre trop haute pour vous décourager (qui passera par le notaire) et qu'ensuite elles baissent le prix de façon très sensible pour un autre acheteur, il me semble qu'elles sont obligées de vous refaire la proposition et votre droit de préemption se réactive alors.

Par Batracien

Bonjour,

Des nouvelles de la situation :).

J'ai décidé de faire une offre formelle au prix la semaine dernière qui a été verballement acceptée.

L'agent immobilier a pris beaucoup de temps pour rédiger le compromis et ne l'a pas encore envoyé.
J'apprends ce jour que les vendeuses ont décidé de retirer le terrain de la vente pour le mettre plus cher.

Ai je un recours?

Merci beaucoup pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une acceptation verbale n'a pas de valeur juridique. Faites une nouvelle offre ? et demandez une acceptation écrite...

Par AGeorges

Bonjour Batracien,

En fait, vous revenez à la situation de départ.

Pour bien préciser les mots, une indivision 50/50 ne veut pas dire que vous êtes propriétaire de 50% du terrain, et idem pour l'autre indivisaire.
Cela veut dire que vous avez la propriété partagée de 100% du terrain.

Et les vendeuse ne peuvent pas "remettre en vente le terrain".
Elle peuvent juste mettre en vente leurs parts d'indivision. Et si elles font cela, l'acheteur potentiel ne pourra rien faire sur le terrain sans votre accord. Et, bien sûr, vous ne serez pas d'accord pour, par exemple, qu'une maison soit construite.
Donc, laissez les voisines continuer sur leurs espoirs à la Harpagon de vendre leur part d'indivision un maximum. Et si elles rebaissent le prix, vous en serez forcément informé.

Au bout du compte, vous êtes un peu le maître du jeu. Quand on hérite d'un bien en indivision, on n'a pas trop le choix, sauf à refuser l'héritage. On peut acheter en indivision avec un partenaire, mais en 50/50, les blocages sont fréquents, et il n'y aurait que des investisseurs à moyen ou long terme qui rachèteraient des parts d'indivision et à un prix bien bas. Il semble donc que les voisines n'aient pas bien compris le fonctionnement du marché immobilier. Ne vous laissez surtout pas faire en proposant un prix plus haut, faites même plutôt le contraire !

Par Henriri

Hello !

Même avis que AGeorges. Batracien attendez de voir ce qui va se passer puisque vous serez informé officiellement si un éventuel acquéreur veut bien rentrer en indivision avec vous...

Vous dites "venir d'apprendre que les vendeuses ont décidé de retirer le terrain de la vente pour le mettre plus cher". J'imagine que cela veut plutôt dire qu'elles se sont rendues compte qu'elle ne pourraient pas vendre leur part d'indivision en la mettant dans le même "lot" que leurs autres parcelles.

Vous demandez "Ai-je un recours ?", mais un recours contre quoi ?

A+

Par Rambotte

Bonjour.

Quelle est la nature de cette parcelle indivise ? Une voie ou une cour commune d'accès ?
Dans ce cas, on est dans le cadre d'une indivision forcée (un peu comme dans une copropriété avec les parties communes en indivision entre tous les copropriétaires) et il n'y pas de préemption, les parts indivises sont attachées aux fonds correspondants.