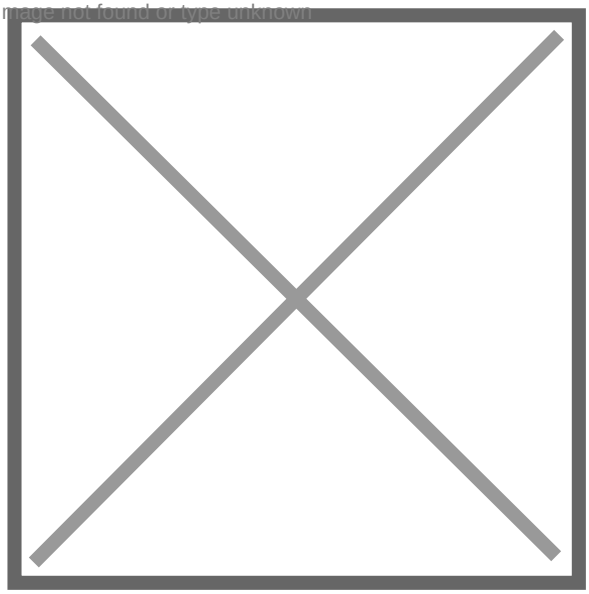
Image not found or type unknown



[résolu] Vente d'un bien séparé entre héritiers

Par **tazgc**, le **16/07/2018** à **13:59**

bonjour à tous et toutes
pour vous situer le cadre,
je suis propriétaire par succession d'une partie d'une maison de village (environ 50% du RDC, 70% du 1er étage, 30% de la partie jardin)
tout à été acté par un notaire lors des précédente succession incluant un plan détaillé
les compteurs eau et edf sont communs aux 2 parties de la maison (avec compteurs divisionnaires privés pour ma partie)
le propriétaire de la seconde partie (mon oncle en l'espèce, qui a hérité de sa part) manifeste le désir de vendre
dans le cas ou il passe à la vitesse supérieure et mette le bien en vente, quels sont mes droits et obligations (séparation physique du bien, pose de compteurs indépendant à mes frais ou partagé, priorités sur la vente etc ...)
merci de vos réponses

Par **nihilscio**, le **16/07/2018** à **16:02**

Bonjour,

Vous ne précisez pas sous quel statut votre oncle et vous partagez la maison. Il semblerait que la maison soit divisée en copropriété, ou peut-être s'agit-il d'une division en volumes. En un tel cas, les lots sont des propriétés séparées, les unes des autres et vous n'avez pas de droit de préemption.

Il y a cependant des parties communes (copropriété) ou servitudes (division en volume) et il

vous faudra faire les comptes. En pratique, il n'est pas envisageable que dans une copropriété les différents copropriétaires n'aient pas chacun leur propre abonnement au réseau électrique et votre oncle vous proposera probablement d'acheter ses lots de copropriété.

Si vous êtes en indivision, vous avez un droit de préemption.

Par **Lag0**, le **16/07/2018** à **17:24**

Bonjour,
J'ajoute que s'il y a indivision, l'oncle ne peut pas décider seul de vendre, il faut l'accord de tous les indivisaires.
De plus, s'il y a vente à un tiers étranger de la famille, il vaudrait mieux mettre en place une copropriété que de rester dans l'indivision.

Par **nihilscio**, le **16/07/2018** à **17:59**

Nul n'étant tenu de rester dans l'indivision, à défaut d'achat de ses parts par les autres indivisaires, celui qui veut sortir de l'indivision peut provoquer un partage judiciaire.

Par **tazgc**, le **16/07/2018** à **19:48**

bonsoir
merci de vos réponses
la parcelle cadastrale à été divisée en 2 lots sous le régime de la copropriété
il n'y à pas de parties communes au sens littéral du terme, chaque lots ayant son accès indépendant (droit de passage exclusif d'après les papiers que j'ai mis 1h30 à digérer lol), je n'ai pas trouvé traces non plus de servitudes
mais, les compteurs eau et elec sont expressément déclaré comme étant en parties communes

Par **Lag0**, le **16/07/2018** à **19:49**

Je n'ai pas dit le contraire, j'ai dit que l'oncle ne peut pas mettre en vente de lui-même. Il lui faudra, soit l'accord unanime des indivisaires, soit une décision de justice. Ceci, bien sur, sous réserve que l'on soit sous le régime de l'indivision, mais je pense que c'est le cas puisqu'il est question de pourcentages sur le RDC, l'étage et le jardin.
D'ailleurs, une vente en l'état semble impossible, qui irait acheter un bien en indivision avec un tiers sans lots définis ?

Je viens de voir la réponse apparue pendant que je rédigeais la mienne.
Alors là, j'ai du mal à comprendre comment vous pouvez être en copropriété avec des lots

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

définis en possédant "environ 50% du RDC, 70% du 1er étage, 30% de la partie jardin" ???

Par **tazgc**, le **16/07/2018** à **20:12**

j'ai pu avoir plus de précisions en décortiquant les actes
la partie jardin ne rentre pas en compte, c'est 2 parcelles cadastrales distincte et chacun est proprio de la sienne
pour le bâti, la parcelle à été divisée à peu prés a 50/50 en 2 lots (30% du Rdc 70% du 1ér pour moi, l'inverse pour lui)
et nul part je n'ai trouvé trace d'une indivision, uniquement les mentions copropriété avec son règlement, sans mention d'un acte de préférence (ce qui sous entend , si j'ai bien compris, que je n'ai pas de droit de préemption si mon oncle cherche à vendre son lot de la copro)

Par **nihilscio**, le **16/07/2018** à **22:25**

C'est donc le régime de la copropriété qui s'applique. Oublions l'indivision. Il doit y avoir au minimum un état descriptif de division et fort probablement aussi un règlement de copropriété, les deux étant généralement assemblés en un seul volume. Si vous ne le détenez pas, vous devriez le trouver au service de la publicité foncière.

Outre les compteurs, il y a forcément des parties communes. Si elles ne sont pas définies par le règlement de copropriété, elles le sont par l'article 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

En théorie, votre oncle peut vendre ses lots de copropriété à qui il veut. En pratique, ils sont vraisemblablement invendables à une autre personne que vous à moins que la maison ne soit divisée en deux appartements réellement distincts, ce qui ne semble pas être le cas puisque les installations électriques des deux appartements ne sont pas séparées.

Si vous n'avez pas l'intention d'acheter les lots de votre oncle, il faudrait envisager une réfection complète de l'électricité afin de séparer les deux appartements et les parties communes (entrée, escalier). Il faudra évidemment vous entendre.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **tazgc**, le **16/07/2018** à **22:51**

Merci Nihilscio (et Lag0) pour ces réponses très précise, j'en prend bonne note
j'ai édit le sujet initial pour ajouté [résolu]
bonne soirée

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés