



Terrain en droit indivis

Par SMAC

Bonjour,

Lors de la signature de l'acte notarié pour l'achat de notre maison en 2007, ce dernier stipulait l'acquisition de :

1 parcelle ou sur laquelle se situe notre maison

1 parcelle sur laquelle se trouve des dépendances

1 parcelle en droit indivis avec les consorts B

La parcelle en droit indivis se situe au milieu des deux autres et forme un couloir (environ 4 m de large)

En 2018 les 2 consorts B sont décédés

En 2022 Mme D héritière des biens des consorts a vendu la dite parcelle en droit indivis.

J'ai aujourd'hui 2 questions :

- Mme D avait elle le droit de vendre sans nous informer et nous proposer l'acquisition

- Mr F actuel propriétaire peut il vendre sans nous informer et nous proposer l'acquisition

Merci de votre réponse

Par Rambotte

Bonjour.

La parcelle est-elle en indivision forcée entre des propriétaires de fonds contigus, à savoir que les droits indivis ne sont pas vraiment attachés à des propriétaires, mais à des parcelles ?

Car dans ce cas, Mme D, propriétaire indivise mais aussi propriétaire d'un autre bien contigu, a pu vendre son bien contigu et donc aussi les droits indivis qui vont avec sur la parcelle en indivision forcée.

Un peu comme en copropriété, quand vous vendez votre lot, vous vendez aussi obligatoirement vos tantièmes de parties communes, sans que les autres copropriétaires puissent revendiquer un droit de préemption.

S'il n'y a pas cette situation d'indivision forcée, elle aurait effectivement dû vous notifier de son projet de vente de droits indivis.

Par SMAC

Bonjour,

Je crois qu'effectivement la parcelle est le seul accès à une autre parcelle qui a été également vendue par Mme D à Mr F actuel propriétaire.

Si tel était le cas, je suppose que la parcelle concernée en droit indivis ne peut être vendue seule ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

La parcelle en droit indivis appartient à tous les "riverains" c'est comme une cour commune.

Mme D n'a pas vendu la parcelle, elle a vendu ses droits sur cette parcelle, ce qui est très différent.

Par SMAC

Bonsoir,

Merci pour cette précision, qu'est ce que ça change factuellement... effectivement les droits indivis ont été vendus... le nouveau propriétaire peut il nous les vendre et quel est la valeur de ces droits ?

Par Rambotte

On aimerait avoir la configuration des lieux.

En général, quand il y a une cour commune en indivision forcée, c'est que son usage est nécessaire à chaque propriétaire riverain.

Vendre les droits indivis sans vendre le bien attenant serait alors immédiatement suivi d'une demande de servitude de passage.

Par yapasdequoi

Les droits indivis permettent à tous les riverains qui disposent de ces droits d'utiliser cette parcelle pour accéder à leur propriété.

Si les droits indivis sont vendus, il faudra acter une servitude pour enclavement... Ce qui reviendra au même avec des frais en plus.

C'est ballot...