

## Problème indivision?

Par **wil123**, le **23/06/2007** à **10:55**

Bonjour je suis nouveau sur le forum j'ai une question à poser.

Voilà j'aimerais acheté une maison avec un particulier mais un problme se pose.  
En fait cette dame à reçu un terrain en donation de ces parents (elle y a construit une maison). Plus tard elle achète le terrain d'a coté qui appartient à sa soeur en sachant qu'elle est mariée. Son mari est décédé, elle veut maintenant vendre le tout et elle a eu 8 enfants. Pour la partie où il y a la maison qu'elle a reçu de ces parents il ne devrait pas y avoir de problème.

Mais pour qu'elle puisse vendre l'autre terrain qu'elle a acheté, faut-il que les 8 enfants soit d'accord car ils ont hérités de la part de leur père?

S'il y en a 1 qui ne veut pas!!Pourrais-je quand même acheter l'ensemble?

Si oui quelle sont les conséquences?

Pourrais-je construire sur cette partie de terrain?si je l'achète?

J'espère que vous me comprenez!

Merci d'avance de vos réponses.

[color=darkred:24yu83kj]Edit de Mathou : suppression des doublons.[/color:24yu83kj][color]

Par **Camille**, le **23/06/2007** à **13:33**

Bonjour,

Ce qui me surprend un peu, c'est...

[quote="wil123":3rnmdf4]

Mais pour qu'elle puisse vendre l'autre terrain qu'elle a acheté, faut-il que les 8 enfants soit d'accord car ils ont hérités de la part de leur père?

S'il y en a 1 qui ne veut pas!!Pourrais-je quand même acheter l'ensemble?

Si oui quelle sont les conséquences?

[/quote:3rnmdf4]

et

[quote="wil123":3rnmdf4]

Voilà j'aimerais acheté une maison avec un particulier

[/quote:3rnmdf4]

Donc, si le particulier, donc la dame, veut vendre et qu'elle n'est propriétaire que d'une partie, on peut penser qu'elle s'est déjà renseignée auprès de ses enfants avant toute autre opération, non ?

Parce que, de toute façon, s'ils sont bien nu-propriétaires d'une partie, il faudra bien qu'ils soient présents ou représentés avec leur accord au moment de la signature. Sinon, la vente ne pourra pas se faire.

Si vous arrivez à acheter l'ensemble, je ne vois pas ce qui vous empêcherait d'y construire, sauf à ce qu'un règlement d'urbanisme vous en empêche, mais aucune relation avec le fait que la vendeuse à 8 enfants qui sont (donc étaient, dans l'hypothèse présente) nu-propriétaires d'une partie...

Par **wil123**, le **23/06/2007** à **14:14**

et si celui qui n'est pas d'accord reste sur sa position  
pourrait-il quand même acheter la part des autres qui sont d'accord?

Par **jurissmiss**, le **23/06/2007** à **15:52**

Oui et je suppose qu'après tu seras en indivision avec celui qui ne veut pas vendre.

Par **wil123**, le **24/06/2007** à **05:28**

Si je suis en indivision avec cette personne quelles sont les inconvénients?  
Pourrais-je construire sans son accord sur mes parts de terrain?  
Et comment sortir de cette indivision?

Sinon j'ai lu que maintenant il y a la règle des 3/4 au lieu de l'unanimité!  
S'applique t-elle dans le cas de cette dame car 7 enfants sont d'accord et 1 non?

Par **nicomando**, le **24/06/2007** à **09:37**

Le principe d'une indivision dit bien ce que cela veut dire. Un bien ne peut être vendu qu'avec l'accord de tous les coindivisaires.

En effet il existe la règle des 3/4 en revanche je ne sais pas si elle pourrait s'appliquer dans ce cas, les autres membres répondrons plus précisément.

En cas d'indivision il est impossible d'agir sur le bien en question sans l'accord de tous les coindivisaires.

Par **amphi-bien**, le **24/06/2007** à **11:37**

euh c'est pas la majorité des 2/3???

Article 815-3 du Code Civil :

[quote:2ln5zxtc](Loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976 art. 3 Journal Officiel du 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977)

(Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 art. 2 Journal Officiel du 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

[/quote:2ln5zxtc]

Par **Olivier**, le **24/06/2007** à **12:21**

euh aux dernières nouvelles la vente c'est pas un acte d'administration donc cc'est toujours l'unanimité... Mais au pire tu rachètes les parts indivises des 7 autres et après tu demandes le partage en justice...