

Image not found or type unknown



achat en indivision entre amis

Par **Valdastico**, le 12/10/2024 à 18:37

Bonjour

Suite à une offre d'achat sur un appartement à PARIS (nous 3 amis) le notaire nous annonce préparer le compromis de vente.

Nous achetons un appartement qui sera divisé pour moitié (1 couple et moi seule)

le notaire nous impose de faire passer un géomètre en amont de la signature du compromis de vente ce qui rend le délai de rédaction plus long. après 1 mois d'attente les vendeurs nous pressent et nous menacent de stopper la vente.

Question : ne peut-on pas faire passer un géomètre entre la signature du compromis de vente et l'acte de vente ? ce qui nous permettrait la signature du compromis de vente dès maintenant.

Merci de vos retours avertis.

Sylviane

Par **Pierrepaulejean**, le 12/10/2024 à 19:08

bonjour

donc vous voulez acheter en indivision ?

est-ce un appartement situé dans une copropriété ?

s'agit-il de diviser physiquement le bien ?

Par **Valdastico**, le 12/10/2024 à 19:55

Bonsoir,

Oui c'est un achat en indivision dans une copropriété.

Effectivement des amis achètent 4/7ème et moi 3/7ème

merci de vos informations

Syl

Par **Lingénu**, le **12/10/2024 à 20:29**

Bonjour,

Si vous achetez en indivision je ne comprends pas le besoin de faire passer un géomètre.

Ou alors c'est que vous n'achetez pas en indivision mais que vous vous partagerez l'appartement.

Quoiqu'il en soit, les vendeurs peuvent légitimement vous mettre devant l'alternative d'une signature du compromis sans tarder ou du refus de vous vendre.

Pourquoi le géomètre ?

Par **Pierrepauljean**, le **12/10/2024 à 20:42**

es ce que vous ne confondez pas avec les diagnostics obligatoires dont l'attestation loi CARREZ ?

Par **Fructidor**, le **12/10/2024 à 21:14**

Bonjour

Valdastico, comptez vous faire séparer l'appartement en 2 logements ?
C'est une toute autre histoire en copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **12/10/2024 à 21:53**

j'ai posé la questionnous attendons la réponse

Par **Valdastico**, le **13/10/2024** à **11:08**

Je reprends,

Comme indiqué nous achetons en indivision avec un partage de la surface, donc effectivement Il faudra faire intervenir un geometre afin de mesurer la surface acquise pour chaque indivisaire.

Mais là n'est pas ma question , ma question est est il obligatoire d'effectuer cette demarche avant la signature du compromis ? peut on l'effectuer entre la signature du copromis et signature de l'acte ? c'est ma principale preoccupation

Merci de repondre precisément pour ceux qui savent

Syl

Par **Pierrepauljean**, le **13/10/2024** à **11:14**

vous allez donc diviser un lot de copropriété : il faut d'abord vérifier si cela est autorisé dans le règlement de copropriété

il va falloir obtenir un document de géomètre avant cette signature pour vérifier l'adéquation du prix , et éventuellement solliciter le financement auprès d'une banque

si vous divisez un lot, il faut aussi prévoir la modification des raccordements eau (alimentation et évacuation) qui devront obtenir une autorisation d'AG.....

Par **Isadore**, le **13/10/2024** à **11:21**

Bonjour,

[quote]

Comme indiqué nous achetons en indivision avec un partage de la surface, donc effectivement Il faudra faire intervenir un geometre afin de mesurer la surface acquise pour chaque indivisaire.[/quote]

S'il y a "partage de la surface", vous n'achetez pas en indivision. Le partage consiste justement à mettre fin à l'indivision.

Le problème est que pour le moment vous avez un bien unique, que vous voulez subdiviser

pour créer deux nouveaux biens. Il est problématique de signer un compromis portant sur un bien en vue d'acquérir deux autres biens qui n'existent pas encore. Cela implique un bricolage douteux avec les clauses du contrat pour éviter que les acheteurs ne puissent vous contraindre à acheter le bien indivision.

L'indivision signifierait que vous seriez propriétaires tous les trois de l'ensemble du bien, alors que vous voulez devenir propriétaires de deux morceaux distincts.

Parmi les problèmes qui peuvent surgir, c'est qu'il puisse se révéler impossible de subdiviser le bien (par exemple à cause du règlement de copropriété comme évoqué précédemment). Cela implique que vous seriez engagés à acheter en indivision, ou alors que les vendeurs sont engagés à faire une chose impossible. Dans les deux cas une partie se retrouvera avec le bec dans l'eau, et bien sûr ira se plaindre du notaire (ou de l'agent immobilier).

Par **Valdastico**, le **13/10/2024** à **11:38**

Merci infiniment pour vos précieuses indications. je comprends mieux pourquoi l'obligation du géomètre avant signature du compromis.

Je pense que nous allons nous diriger vers une indivision sans partage des pièces c cbp plus simple.

Merci encore

Bon dimanche

Syl

Par **Rambotte**, le **14/10/2024** à **18:37**

Bonjour.

Il n'y a pas de partage de surface en indivision. Le propre de l'indivision, c'est que les droits de chacun sont sur tout le bien en entier, pas sur une partie physique.

En plus, pour partager un appartement en deux biens, il faudra donc faire une deuxième porte d'entrée, faire un deuxième WC et autres, construire un mur de séparation, pour que le partage conduise à deux biens indépendants, vendables séparément.

Si le projet ne consiste qu'à attribuer des pièces pour l'usage, avec des pièces communes, ce n'est pas un partage.

Par **Pierrepaulejean**, le **14/10/2024** à **19:06**

et comme "nul n'est tenu à l'indivision ", chacun pourra exiger d'en sortir.....

Par **Lingénu**, le **14/10/2024** à **19:19**

[quote]

et comme "nul n'est tenu à l'indivision ", chacun pourra exiger d'en sortir.....

[/quote]

Sauf convention qui peut garantir le maintien dans l'indivision pendant cinq ans, convention qui peut être reconduite.