Image not found or type unknown

droit préemption copropriété verticale

Par **Aurioda**, le **22/12/2020** à **17:44**

Bonjour,

J'ai une question sur la priorité aux copropriétaire d'un batiment lors d'une vente.

Le batiment comprend un rdc + un étage.

La vente en question concerne 5m² au rdc permettant l'accès à l'étage (escalier) + l'étage lui-même.

Je suis propriétaire du reste du rdc.

Il n'y a donc que ces 2 lots.
Nous n'avons pas mis en place de copropriété dans le sens ou pas d'obligation à tenir une assemblée ou autre.

Je voudrais savoir si je suis de fait prioritaire sur cette vente ou pas ? Lors de mon investissement du rdc, l'agence immobilière nous avait dit oui mais aujourd'hui je souhaite connaitre votre avis. Une vente future est envisagée et j'ai ouï-dire qu'ils le réserveraient à d'autres personnes. J'aimerais avoir cette info pour pouvoir me positionner.

PS: j'ai cherché sur le net avant de poser ma question, mais les sujets tournent généralement autour du locataire uniquement.

Merci d'avance pour votre retour,

Cordialement,

Par **youris**, le **22/12/2020** à **17:52**

bonjour,

à ma connaissance, il n'existe pas de droit de préemption dans une copropriété en faveur d'autres copropriétaires sauf bien sur le droit de préemption urbain pouvant être exercée par la commune.

un agent immobilier n'est pas un professionnel du droit, vous auriez du poser la question au notaire.

salutations

Par **janus2fr**, le **22/12/2020** à **19:06**

Bonjour,

En revanche, il existe un droit de préemption dans une indivision. Or Aurioda dit ici qu'il ne s'agit pas d'une copropriété...

Par **Aurioda**, le **22/12/2020** à **20:29**

Merci pour vos retours respectifs.

Le batiment était détenu autrefois par une même famille. Les deux enfants ont hérité et chacun est reparti avec son lot.

J'ai acheté ma maison (parcelle adjacente) avec en plus un de ses lots.

En regardant mes documents pour ce lot, je vois :

L’ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d’un état descriptif de division
établi aux termes d'un acte reçu -- avant 1980.

Dans ce cas, je comprends que je reste prioritaire sur cette vente ?
Si oui, comment m'assurer que la vente ne s'effectue pas sans me consulter ?

Par **youris**, le **22/12/2020** à **20:45**

le titre comprend bien le terme de copropriété verticale et utilise le terme de copropriétaire dans son premier message, nulle part je n'ai lu le mot indivision.

auriola indique qu'ils n'ont pas mis en place de copropriété, dès l'instant ou il y a des parties

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

communes et des parties privatives, il y a copropriété.

Par **Aurioda**, le **22/12/2020** à **20:58**

Je me suis peut-être mal exprimé ou utilisé le mauvais terme, n'étant pas du tout du domaine. Avant le message de Janus2fr, je ne connaissais pas le terme d'indivision.

Il n'y a pas de parties communes.

le rdc :
- 50m² à moi
- 5m² a l'autre lot

L'étage est entièrement au deuxieme lot.

les entrées sont sur la même facade mais indépendantes.

La vente prend en compte l'étage + les 5m².

Par **beatles**, le **23/12/2020** à **09:53**

Bonjour,

S'il n'existe pas de partie commune ce n'est pas une copropriété c'est une indivision.

Article 71-2 du décret 55-1350 :

[quote]
Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, **si elle existe** et si elle est déterminée.

[/quote]
Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Le lot de copropriété comporte **obligatoirement** une partie privative et une quote-part de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]
Cour de cassation ; 8 avril 2014 ; pourvoi n° 13-11633 :

[quote]
Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, objet d'un droit de propriété…

[/quote]
Cdt.

Par **Aurioda**, le **23/12/2020** à **20:43**

OK merci pour tes explications beatles, j'y vois plus clair.

Il s'agit donc bien d'un lot issu d'une indivision.

Il y a donc bien un droit de préemption.

Par **beatles**, le **23/12/2020** à **21:01**

Je n'ai répondu que sur ce que je connais, en revanche je n'ai jamais été dans la situation de préempter.

Je pense que janus ou youris sont plus aptes pour vous répondre.

Par **youris**, le **24/12/2020** à **10:38**

bonjour,

cela est réglè par l'article 815-14 du code civil qui indique :

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

fiscalement, l'indivisaire cédant ses droits indivis est imposé sur la plus-value éventuelle ainsi sans doute également qu'un droit denregistrement.

salutations

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés