Image not found or type unknown

Indivision - demande de quantièmes

Par **ax04530**, le **07/09/2016** à **21:00**

Bonjour,
Nous sommes 4 foyers dans un corps de ferme qui donne sur une cour commune en indivision sans quantièmes.
Il existe un 5° indivisaire n'habitant pas sur place et qui possède un garage donnant sur cette même cour.
Récemment ce garage a été déclaré habitable sous condition de matérialiser une place de parking.
Or nous venons de tous recevoir un recommandé de la part de ce 5° indivisaire demandant la nomination d'un expert pour quantifier les quantièmes, sans plus de précisions. Ce monsieur ne donne pas ses intentions, il est possible qu'il souhaite céder ce bien qui est difficile à vendre à une personne en dehors de l'indivision pour des raisons pratiques et de bon sens.
Mes interrogations actuelles:
> Est-on obligé de suivre sa démarche ? Car nous ne souhaitons pas changer l'état actuel qui fonctionne très bien.
> Qui paie l'ensemble des frais ? Le demandeur ou tous les indivisaires ?
> Si nous formulons un refus en réponse, quels risques sont encourus ? Judiciaires notamment.
Cet indivisaire est très procédurier et nous a laissé 10 jours pour répondre à cette question que je trouve très technique, c'est la raison pour laquelle je sollicite vos lumières.
Merci

Par **ax04530**, le **11/09/2016** à **20:09**

Bonjour
la première question que je me pose à ce sujet est:
un indivisaire peut-forcer les autres à passer en copropriété ?
Merci

Par **youris**, le **11/09/2016** à **20:30**

bonjour,
une copropriété est un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lors comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes.

en matière de gestion de l'indivision, le principe de prise de décisions est l'unanimité.
si vous avez une partie du bien en indivision, il existe obligatoirement des quotes-part définies pour chaque indivisaire qui doivent être précisées dans votre titre de propriété.
pour vendre une part d'un bien indivis, l'indivisaire doit respecter l'article 815-14 du code civil.
vous pouvez consulter ce lien:
https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGI
salutations

Par **ax04530**, le **11/09/2016** à **21:06**

Merci de votre réponse.
L'indivisaire en question ne parle pas de vendre, et se garde bien de donner ses intentions. Il se borne à souhaiter passer les parties communes en copropriété, avec définition des tantièmes par un expert.
Aussi curieux que cela puisse paraître, nous n'avons pas de quotes-parts sur cette cour, cela a été expliqué par le notaire lors de l'achat.
Que se passe-t-il si nous refusons de suivre sa demande de définitions de tantièmes pas un expert, en restant dans l'indivision (qui nous convient très bien) ?
merci

Par **janus2fr**, le **12/09/2016** à **08:34**

[citation]Il se borne à souhaiter passer les parties communes en copropriété,[/citation]
Bonjour,
A vous lire, je pense que cette cour est sous le régime de l'indivision forcée. Une telle indivision est perpétuelle. Ce n'est pas une copropriété.

Par **ax04530**, le **13/09/2016** à **08:50**

Bonjour
Oui c'est bien cela le terme employé dans les actes: une indivision forcée.
Un indivisaire peut-il forcer les autres à passer en copropriété ?
Son courrier est un brin menaçant, et nous ne souhaitons pas sortir de cette indivision qui fonctionne très bien avec tous les indivisaires présents sur place.
Merci

Par **janus2fr**, le **13/09/2016** à **08:53**

Comme je le disais, l'indivision forcée est perpétuelle...

Il n'est pas possible d'opter pour le statut de copropriété qui est différent.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **13/09/2016** à **10:05**

Bonjour,

Pour compléter # janus2fr : *« Attendu qu'ayant à bon droit retenu que la qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'appliquait aux biens indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres biens appartenant à des propriétaires différents, en constituaient l'accessoire indispensable… »* (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022924
) !

Cdt.

Par **beatles**, le **13/09/2016** à **11:26**

Re bonjour,

Du sur mesures pour une cour commune (quereux):

- 10 juin 1964 (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000006966
) ;
- 12 mars 1969 (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000006980
).

Cdt.

Par **ax04530**, le **16/09/2016** à **19:47**

Merci beaucoup pour ces retours, je suis en train d'éplucher les textes.
Sur une indivision forcée, j'en déduis qu'on ne peut pas définir de quotes-parts ?
Merci

Par **beatles**, le **19/09/2016** à **22:04**

Bonsoir,

Vous pouvez toujours passer une convention.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés