

Image not found or type unknown



Partage de propriété

Par **manu052**, le **27/01/2024** à **16:56**

Bonjour

nous sommes en indivision et voulons rompre cette indivision

On souhaite un partage de propriété avec chacun de nous sa propre parcelle de terrain inscrite au cadastre

le HIC

nous avons un toit en commun ainsi que le mur mitoyen qui sépare les 2 maisons.

Je voudrais savoir s'il est possible faire ce partage dans de telles conditions - Toit unique

En cas de vente d'une des 2 maisons, pensez vous que la toiture en commun et le mur mitoyen poseront des problèmes pour les éventuels acheteurs ?

Merci d'avance pour vos réponse cdlt

Par **youris**, le **27/01/2024** à **17:47**

bonjour,

combien êtes-vous d'indivisaire ?

dans un mur mitoyen, il n'y a pas d'indivision, chacun en possède la moitié, la limite de propriété passant au milieu de la largeur du mur.

vous devez également partager le toit, correspondant au-dessus de chaque parcelle.

dans un premier temps, vous pouvez consulter un géomètre-expert et puis un notaire.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **27/01/2024** à **19:28**

Bienvenue

S'il y a 2 maison, je suppose que chacun est connecté aux réseaux ?

Da ce cas, rien de trop compliqué, Youris vous a donné la bonne organisation.

Pour la toiture, vous aurez le choix entre une convention d'indivision ou une copropriété .. Cela permettrait de définir les règles de répartition des charges pour les travaux de toiture et d'assurer une gestion équilibrée des responsabilités entre les propriétaires.

Par **manu052**, le **28/01/2024** à **09:53**

bonjour, tout d'abord merci pour vos réponses

Nous sommes 2 indivisionnaires

nous avons consulté des notaires - l'un nous conseille de faire une copropriete, l'autre de faire un partage de parcelles.

l'un nous dit, que le toit, et le mur mitoyen, ne se pretent pas pour faire un partage parcellaire et que nous devons passer par une copropriete.

Nous avons consulté un geometre - la maison se prete au partage - Au niveau de l'urbanisme pas de problème, la parcelle existante est assez grande pour creer 2 nelles parcelles.

il n'y aura pas de servitude de passage, nous avons créés 2 entrées totalement independantes.

----la seule servitude sera l'évacuation des eaux usés.

Nous avons séparé les reseaux Eau - *Electricité - chacun de nous a ses propres compteurs

Donc, si j'ai bien compris,

nous pouvons faire en toute tranquillité, Un Partage parcellaire, chacun de nous aura sa propre parcelle. Nous pourrons changer les fenetres, repeindre les murs, creer une piscine, sans demander l'autorisation au voisin ?

Par contre pour le toit, nous devons faire une convention d'indivision ou une copropriété. Je n'ai pas trop bien compris en quoi cela consiste

si vous pouvez me donner plus d'informations, ou des articles, des exemples

merci

cdlt

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 10:56**

Après division, chaque part de toiture appartient à celui qu'elle couvre.

Et le mur mitoyen sera propriété de chacun jusqu'à moitié de son épaisseur.

Pour faire ce type de travaux, ce n'est pas au voisin qu'il faut demander, c'est à l'urbanisme.

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 16:12**

BONJOUR

A l'excellente réponse de Youris et Mark, j'ajoute que la convention d'indivision ou le règlement de copropriété est nécessaire pour ce qui engage les 2 propriétaires, comme l'assainissement ou la toiture

En effet, il faut éviter par avance tout risque de tension pour le cas où des travaux sont à réaliser.

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 20:01**

Une copropriété pour partager un toit ??? Et un marteau pilon pour écraser une mouche ???

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 21:06**

Vous avez certainement une solution juridique autre, pour éviter ou gérer d'éventuels conflits relatifs à l'évacuation des eaux usées et à l'entretien ou réparation de toiture...(3 points d'interrogation).

Par **Visiteur**, le **28/01/2024 à 21:25**

Le découpage vertical. c'est simple et prévu par le code civil.

Article 552

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Par **Marck.ESP**, le **28/01/2024 à 21:58**

Je ne vois rien dans les articles 653 à 673 du CC . la mitoyenneté d'une toiture ne semble pas prévue en tant que telle par la législation française, ce qui semble être à l'origine des avis de notaires.

Par **manu052**, le **29/01/2024 à 07:51**

bonjour,

si j'ai bien compris, le partage parcellaire est possible pour casser une indivision.

les eaux usées, seront réglés par une servitude - les eaux usées du voisin passent dans le sol de ma maison

le mur mitoyen à l'intérieur de la maison, pas de problèmes aussi : il appartient par moitié à chaque propriétaire

Le Toit, si j'ai bien compris, la seule solution envisageable est : . une convention d'indivision ou une copropriété

Cela consiste en quoi une convention d'indivision ?

Car une copropriété, est compliqué à mettre en place . Faire appel à un géomètre - Calculer les tantièmes. Et de plus étant 2 copropriétaires, si l'un n'est pas d'accord, on ira toujours devant un médiateur

Par **Marck.ESP**, le **29/01/2024 à 08:31**

Bonjour

Disons qu'il serait bon de prévoir la répartition des charges entre les indivisaires, notamment les charges liées à l'entretien de la toiture commune. Cette répartition peut être définie dans la convention d'indivision ou dans un règlement de copropriété spécifique mais simplifié. Cette convention peut être établie par un notaire ou par un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.

Par **manu052**, le **29/01/2024** à **08:40**

[Marck.ESP](#), pourquoi vous me parlez d'indivisionnaire

-----prévoir la répartition des charges entre les indivisaires,--

je suis en indivision, et je veux en sortir -

Par **Visiteur**, le **29/01/2024** à **08:56**

Je vous laisse à votre usine à gaz... Consultez plutôt votre notaire et un géomètre.

Par **manu052**, le **29/01/2024** à **13:36**



Je vous laisse à votre usine à gaz... Consultez plutôt votre notaire et un géomètre

et oui - Usine a Gaz

merci tout de même à vous tous