



Maison en indivision suis je prioritaire en cas de vente

Par **tibo01640**, le **13/02/2013 à 11:01**

bonjour, suite a une indivision je me retrouve dans une situation peut banale, je vous explique. je suis viticulteur dans le buges dans l'ain je travaillais avec mon frère jusqu'au jour de sa mort, depuis son fils (mon neveu) a repris la moitié de l'exploitation et il a acheter à ses frères et soeurs leur part pour résider dans la maison de mon des fin frère depuis il est de tout évidence propriétaire de l'intérieur de la maison mais je possède toujours les deux tiers des murs, il y a peut de temps il a décidé de tout vendre, alors ma question est : a t'il le droit de vendre l'intérieur de la maison sans m'avertir ou même me faire une proposition ?? et me doit-il un loyer pour les murs?
Merci de votre aide.

Par **youris**, le **13/02/2013 à 11:10**

bjr,
quand on possède un bien immobilier on le possède complètement sauf si ce droit de propriété est démembré entre nu propriété et usufruit.
c'est peut être ce que vous voulez dire en parler de murs et d'intérieur.
on ne peut pas vendre que l'intérieur d'une maison.
cdt

Par **tibo01640**, le **13/02/2013 à 11:16**

si cela à été fait légalement chez notaire, ce que j'aimerais savoir si il doit en loyer pour les murs qui m'appartiennent, sachant que la maison sert à l'exploitation viticole (la cave étant dans le sous sol) c'est pour ça quelle est en indivision

Par **objection votre honneur**, le **13/02/2013 à 21:22**

Bonjour,

Vous parlez d'indivision, mais il semblerait qu'il y ait 2 indivisions :

- la 1ère entre vous et votre défunt frère : est ce que vous avez acheté ensemble cette exploitation ? il s'agit alors d'une indivision conventionnelle ;
- la 2ème entre vos neveux, suite au décès de votre frère, et donc une indivision successorale. Le rachat des parts entre les indivisaires successoraux fait qu'aujourd'hui, vous avez un seul neveu comme interlocuteur.

La question qui se pose est la suivante : l'indivision successorale n'avait pas hérité de PLUS ni de MOINS de droits que ceux qu'avait votre frère ; par conséquent, quels étaient les droits de votre frère et sur quels biens ? l'exploitation ? la maison ? autre chose ? Votre neveu n'a pas plus de droits que n'en avait votre frère.

Regardez bien les actes de propriété de la 1ère indivision. En principe, l'utilisation à titre exclusif d'un bien indivis par un indivisaire vous permet de réclamer une indemnité (article 815-9 alinéa 2 du code civil).

Bonne journée

PS : attention, il ne faut pas confondre l'indivision et le démembrement de propriété ; votre hypothèse étant l'indivision, je vous réponds sur l'indivision

Par **tibo01640**, le **14/02/2013** à **10:12**

si j'ai bien compris, je suis en indivision je possède les deux tiers des murs de la maison des vignes et de la cave, je lui loue déjà les vignes la cave, donc pour la maison il me doit un loyer même si il est propriétaire de l'intérieur?