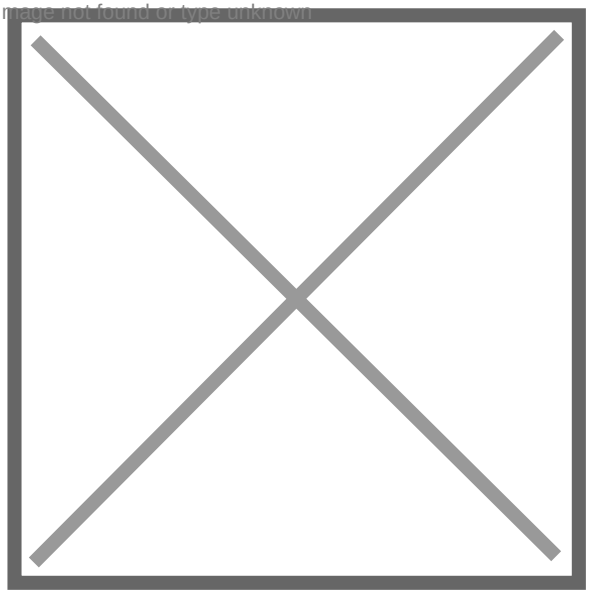
Image not found or type unknown



projet de licitation amiable post droit de préemption sur indivision

Par **huggybis23**, le **20/04/2026** à **15:00**

Bonjour,

Un projet de licitation amiable m'a été adressé par notaire après l'expression de mon droit de préemption alors que mes co-indivisaires s'apprêtaient à vendre leurs parts à un tiers

Cependant ce projet de licitation écrit par le notaire des deux autres semble peu équilibré et ne fait pas entrer les dettes d'indivision de mes co-indivisaires en déduction de la valeur générale du bien.
De plus une clause de propriété de Jouissance me rends seul propriétaire du bien par effet rétroactif au jour du décès de mon dernier parent soit avant la succession...ce qui remet en question de mon point de vu les parts acquises lors de la succession et donc les responsabilités qui vont avec...
Et donc à ce titre est ce que mes co-indivisaires pourraient se retourner contre moi à postériori et exiger le remboursement de leurs parts versées au titre des impôts fonciers et autres par expl?

Concernant les dettes de l'indivision que doit on réellement compter svp?

Les frais de service:
eau
EDF
Fioul de chauffage
Entretien chaudière

Les frais administratifs :
Impôts Fonciers
Assurance

Les frais d'entretien :
Achats petit matériel/ petit outillage pour réparation, entien jardin maison
(Expl sels déshumidificateurs, produits d'entretien, essence/ huile pour tondeuse à gazon, petits matériels de bricolage pour réparation et peinture fenêtres /volets, plus portes etc .)

Heures d'entretien du jardin à chaque saison (tonte pelouse, taille des haies , ramassages des feuilles, désherbage des par-terres, élagage et bûcheronnage)

Heures d' entretien de la maison (nettoyage réparations véranda, nettoyage toiture et façade, réparation et repeinte des volets et stores, remastiquage des fenêtres, réparation entretien des gouttières et de la cheminée externe (fuites) etc..)

Transport: j'ai du me rendre sur les lieux 6 fois l'année à une distance de 1000 km a/r de mon domicile, occasionnant des frais de trains et cars

Secrétariat, comptabilité de l'indivision, gestion des administrations
occasionnant des frais de
Téléphone
Photocopies
Timbres et lettres recommandées
Ainsi les heures passées à le faire.

Enfin une clause intitulée impôts et taxes stipule que le cessionnaire donc moi même,règle le jour de la signature aux cédants le proratas des taxes foncières qui sont dues au premier janvier...le règlement étant définitif entre les parties éteignant toutes créances ou dette l'une vis à vis de l'autre à ce sujet.

Hors si la taxe foncière est bien due au 1 er janvier 26, elle n'est payée qu'en Novembre 26 , et la licitation sensée être signée début mai...
À ce titre, ce sont pourtant les cédants qui doivent leurs 4 mois de taxe foncière au prorata de leurs parts au cessionnaire qui devra s'acquitter en Novembre de l'ensemble ! Et non l'inverse...
Pourtant la clause n'est tournée que dans un seul sens...

Sur quel texte s'appuyer pour faire rectifier svp?
Et quid du reste, c'est à dire des services qui sont dus jusqu'à la date de la signature ?

Dernière chose , il n'est question nulle - part dans la licitation de la remise des clefs...alors que cela fait partie des obligations de délivrance de l'immeuble
Comment le faire inclure dans les clauses svp, Sachant que chaque indivisaire possède un jeu de clefs svp?

En vous remerciant par avance
Bien cordialement

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés