



Cession fraction de quote-part dans indivision forcée

Par Pierre82

Un chemin cadastré a été créé en 1974 pour servir de voie d'accès à 4 fonds. Chaque propriétaire de chaque fonds possède 1/4 de ce chemin. Le propriétaire d'un fonds peut-il céder une fraction de sa quote-part de chemin uniquement, sans céder le fonds auquel elle est rattachée? Selon quels textes de loi peut-il le faire ou ne pas le faire?

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Ce propriétaire est-il usager de la voie en question ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit d'un chemin d'exploitation régi par les articles L262-1 à L262-5 du code rural et de la pêche maritime.

Le régime d'un tel chemin est soit une indivision forcée soit un ensemble de servitudes. Les droits et obligations sont attachés aux fonds desservis par le chemin.

Le chemin constituant une parcelle cadastrale, un acte a très probablement été établi devant notaire lors de la création du chemin en 1974 et publié au fichier immobilier. Cet acte détermine les droits de propriété afférents à chaque fonds riverain. Les articles 815 et suivants du code civil ne s'appliquent pas. Il établit très probablement une indivision forcée ce qui présente une analogie avec les parties communes d'une copropriété qui ne sont pas détachables séparément des lots de copropriété.

La cession séparée d'une fraction de quote-part dans une telle indivision nécessite l'accord de tous les autres indivisaires pour modifier le contrat initial. Cela résulte simplement des règles de base en matière contractuelle : un contrat ne peut être modifié que de l'accord unanime des parties au contrat.

Par JFAba

Bonsoir,

J'ai (un peu) la même situation dans un petit "lotissement" avec accès/parking qui est une parcelle en indivision (entre 4 des 5 lots, le 5ème n'ayant pas besoin du chemin d'accès ni d'une place de parking). Si un des 4 indivisaires veut vendre sa place de parking à un autre indivisaire qui a deux voitures, il peut sans l'accord des autres indivisaires car c'est une parcelle en indivision.

mais vous dites "céder une fraction de sa quote-part de chemin uniquement" donc il veut conserver le droit d'accès et permettre à quelqu'un d'autre d'emprunter le chemin ? donc céder à un tiers et là, il faudra l'accord des autres indivisaires et modifier l'indivision.

Si c'est pour permettre à un 5ème propriétaire d'utiliser cet accès, la logique dirait que les 4 anciens indivisaires avec le nouveau doivent tous avoir la même quote-part (1/5).