



Maison et chemin commun en indivision

Par Visiteur

Bonjour,

Trois propriétaires d'une maison chaque un ont procédé à des échanges de bouts de terrain afin de rendre leur accès plus agréable. Pour cela ils ont fait établir un plan de bornage indiquant les parties leur revenant à titre privatif, et un chemin commun leur revenant à chaque un pour un tiers, le tout consigné dans un acte notarié. Tout va bien, aucun problème depuis près de 30 ans.

Il y a quelques années, l'un des trois propriétaires a vendu un terrain lui appartenant, situé à coté des parcelles concernées par le plan de bornage, et un pavillon s'y est construit. Au lieu de se faire un accès par la route principale du village, le propriétaire s'est fait un accès sur ce terrain par le chemin commun indiqué ci avant.

Le fils du nouveau propriétaire a pris la fâcheuse habitude de garer sa voiture sur ce chemin commun en prétendant qu'il est « chez lui ». Pour essayer de remédier à cette situation qui crée préjudice je me suis rapproché du notaire pour y voir un peu plus clair. Et la il s'avère que le propriétaire en indivision pour un tiers avec les autres, a vendu un sixième de sa quote-part dans l'indivision à l'acheteur du terrain d'à coté.

Le notaire dit que tout est en règle.

Question. Est il normal que l'indivision :

- initialement entre trois à trois proportions égales d'un tiers chacun,
- se trouve maintenant en indivision entre quatre à proportions inégales de deux tiers et deux sixièmes,
- sans que personne n'en soit préalablement averti pour donner ou refuser son accord.

Si c'est normal je m'incline devant ce fait (qui me semble absurde).

Si ce n'est pas normal, y a-t-il des voies de recours ?

Merci !

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Question. Est il normal que l'indivision :

- initialement entre trois à trois proportions égales d'un tiers chacun,
- se trouve maintenant en indivision entre quatre à proportions inégales de deux tiers et deux sixièmes,
- sans que personne n'en soit préalablement averti pour donner ou refuser son accord.

Si c'est normal je m'incline devant ce fait (qui me semble absurde).

Malheureusement, j'ai bien peur que vous deviez vous incliner. Dans le cadre d'une indivision, les parts de chacun des co-indivisaires est librement cessible. Il n'y a pas de "clause d'agrément" comme c'est le cas dans une SARL obligeant l'un des co-indivisaires à obtenir l'agrément des autres pour pouvoir procéder à la vente.

Une indivision originelle peut donc être librement modifiée par chacun des co-indivisaires au fil du temps, sans que personne n'ait à donner son accord.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse, qui est incomplète, non pas de votre faute mais parce que j'ai mal posé la question.

En effet j'ai occulté le fonds du problème qui est le stationnement sur ce chemin commun.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci de votre réponse, qui est incomplète, non pas de votre faute mais parce que j'ai mal posé la question.

Aucun soucis!

Merci de votre réponse, qui est incomplète, non pas de votre faute mais parce que j'ai mal posé la question.

En effet j'ai occulté le fonds du problème qui est le stationnement sur ce chemin commun.

Il n'y a rien qui juridiquement s'oppose à ce que l'un quelconque des indivisaires stationnent sur ce chemin. Ce n'est qu'en cas d'occupation privative du bien indivis (ce qui exclue un usage similaire par les autres indivisaires), qu'une indemnité d'occupation doit être versée.

Au reste, le stationnement relève de l'usage normal d'un bien indivis, au même titre que la circulation.

Très cordialement.