



Annulation d'une vente de droits sur une indivision forcée

Par **camb162**, le **28/02/2019** à **16:54**

Mme Rita XX possède deux maisons contigues à une cour (qui sert de parking) en indivision dont elle possède 30% des droits, les 70% restant appartenant à d'autres riverains de l'indivis. L'une des deux maisons est enclavée et son accès à la rue passe obligatoirement par cette cour. L'autre maison n'est pas enclavée puisqu'elle a un accès direct à la place de la mairie (accès véhicule) sur une de ses façades.

Mme Rita XX vend ses deux maisons successivement et ses droits indivis, à quelques mois d'intervalle, dans la séquence suivante:

Elle vend d'abord la maison non enclavée et ses droit indivis à un acheteur puis quelques mois plus tard, sa maison enclavée sans aucun droit indivis.

Ces transactions sont réalisées en 2016 sans aucune contestation. Ce n'est qu'en 2018 que la nouvelle propriétaire de la maison enclavée se rend compte qu'elle n'a aucun droit sur la parcelle indivis qui jouxte sa maison et qui est son seul moyen d'avoir accès à la voirie publique.

J'ai lu, sur internet, mais sans savoir si c'est fiable, l'affirmation suivante:

"Le droit dans l'indivision forcée ne peut être cédé ni hypothéqué séparément de celui de l'immeuble bénéficiant de l'indivision forcée."

Et nous sommes bien dans une situation d'indivision forcée, il me semble...

Peut-elle demander l'annulation de cette vente au regard du fait que l'autre maison n'est pas enclavée et qu'elle n'a pas besoin de l'indivis pour rejoindre la voirie publique?

Si oui, quelles démarches doit-elle entreprendre? Existe-t-il un délai de prescription pour ce genre de situation?

Par **beatles**, le **01/03/2019** à **11:50**

Bonjour,

[quote]

Attendu qu'ayant à bon droit retenu que la qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'appliquait aux biens indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres biens appartenant à des propriétaires différents, en constituaient l'accessoire indispensable... une indivision forcée et perpétuelle échappant aux dispositions des articles 815-14 et 815-16 du code civil ; (
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022924>
)

[/quote]

En fait l'erreur qui est une faute est à imputer au notaire qui n'aurait pas dû enclaver une des maison car il avait obligation de connaître l'arrêt précité (publié) puisque antérieur à son acte.

Le mieux serait de se retourner contre lui car il a obligation d'assurer l'efficacité de ses actes, dans votre cas de ne pas enclaver un bien.

Cdt.

Par **camb162**, le **01/03/2019** à **13:38**

Merci de cette réponse. C'est effectivement une hypothèse que j'avais en tête. Vous me la confirmez...

Par ailleurs, savez-vous s'il existe un délai de prescription dans de genre d'"erreur - faute"?

Par **beatles**, le **01/03/2019** à **15:19**

Pour un notaire c'est cinq ans.

Ce lien détaillé vous donnera tous les arguments (<https://www.lappelexpert.fr/question-juridique/civil/le-point-de-depart-de-l-action-en-responsabilite-exercee-contre-un-notaire>).

Par **camb162**, le **01/03/2019** à **15:46**

Merci beaucoup pour votre diligence et la qualité de vos réponses. Je transmets à la personne concernée.