



## Vente d'un chemin en indivision

Par **manuco**, le **25/10/2013** à **22:37**

Bonjour,

je me suis rendu compte par hasard que le chemin d'accès de ma propriété qui est en indivision 50/50 à été vendu il y a environ 2 ans. Problème, mon voisin qui avait 50% de l'indivision a vendu sa part sans m'avoir prévenu et pour couronner le tout, il a vendu sa part comme si le chemin lui appartenait en totalité. J'ai donc pu découvrir sur l'acte notarial du nouvel acheteur qu'il était propriétaire à 100% et de fait, je n'avais plus légalement accès à ma propriété. J'ai donc prévenu le notaire à plusieurs reprises qui a fini par m'envoyer un courrier d'information me précisant qu'il avait changement de propriétaire de la moitié indivise!!!

Je trouve cette démarche très légère. Je n'est rien signé et aucun document officiel.

Cette démarche est-elle normale?

manuco

Par **JuLx64**, le **25/10/2013** à **23:17**

Absolument pas, il ne pouvait pas vendre sa moitié indivise sans votre accord, vous pouvez faire annuler la vente. C'est une faute du notaire que de l'avoir réalisée.

Par **youris**, le **26/10/2013** à **00:26**

bjr,

un indivisaire ne peut pas vendre sa part dans l'indivision sans obtenir l'accord des autres indivisaires qui disposent d'un droit de préemption.

le notaire est fautif de ne pas avoir vérifié que le vendeur était propriétaire.

vous devez informer le notaire et le voisin de cette faute surtout si ce faisant votre terrain devient enclavé.

si vous avez une protection juridique, contactez la.

cdt

Par **manuco**, le **26/10/2013** à **07:35**

C'est bien ce que je pensais et je souhaite résoudre cette affaire sans faire de vague. Alors

dans ce cas précis, si effectivement ils n'ont pas eu l'information par le vendeur, est-il possible de régler ce litige à l'amiable?

Par **JuLx64**, le **26/10/2013** à **12:40**

Il y a plusieurs manières de régler le litige à l'amiable :

Soit :

1.1 Vous êtes d'accord pour vous retrouver en indivision avec le nouvel acheteur, ce qui est probablement le moins problématique.

1.2 Le nouvel acheteur est d'accord pour se retrouver en indivision avec vous au lieu de seul propriétaire, ce qui va déjà être plus compliqué puisqu'il a payé le prix en pleine propriété pour finalement n'en obtenir que la moitié, il faudra donc probablement en plus que

1.3 Le vendeur soit d'accord pour restituer la moitié du produit de la vente à l'acheteur.

Dans ce cas effectivement vous vous réunissez tous les trois chez le notaire, et vous faites établir un acte de vente rectificatif.

Soit :

2. L'une au moins de ces conditions n'est pas réunie, mais tout le monde est d'accord pour revenir à l'état antérieur, et vous annulez la vente à l'amiable.

Sinon, vous allez devoir faire annuler la vente par une procédure judiciaire.

Vous pouvez également faire engager la responsabilité civile du notaire qui a commis une faute, mais ce sont surtout les acheteurs et vendeurs qui en sont victimes, donc c'est plutôt à eux de le faire.

Autre possibilité éventuelle de procédure, si vous êtes d'accord pour vous retrouver en indivision avec le nouvel acheteur : vous ne demandez pas l'annulation de la vente, mais lui demandez au notaire de l'indemniser de son préjudice, à savoir la moitié du prix de la vente. Puisque je suppose que le prix d'achat n'a pas été très élevé, c'est probablement pour le notaire un bon moyen de s'en sortir sans faire trop de vagues, c'est probablement lui qui a le plus à perdre dans l'histoire.

Par **Jibi7**, le **26/10/2013** à **13:03**

Petit détail surtout si vous n'avez pas de protection juridique, les notaires doivent être assurés contre leurs erreurs...

par ailleurs pour faire annuler une vente il y a des délais à respecter (à partir du moment où vous en avez eu connaissance) respectez les : la menace d'annulation de la vente devrait être suffisamment lourde pour les amener à trouver un compromis honnête.

Par **manuco**, le **27/10/2013** à **16:33**

quels sont les délais pour annuler la vente?

Par **Jibi7**, le **27/10/2013** à **16:48**

Dans votre cas il faudrait vraiment poser la question a un spécialiste, ou au moins au president de la chambre des notaires dont dépend le votre.

Sur ce site Me Haddad a écrit plusieurs articles sur des notions "proches"= fraude dans les partages entre époux, recel successoral etc..

Il était question de 2 ans pour faire annuler une vente frauduleuse je crois...

en est il de même dans votre cas ?

à tout hasard je vous note cet article..

« la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui » au sens de l'article article 311-1 du code pénal et est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 311-3 du code pénal),

Par **manuco**, le **28/10/2013** à **21:30**

merci pour vos réponses

j'ai pris rdv avec mon avocate la semaine prochaine