



Indivision forcée et perpetuelle

Par **DSD**, le **22/04/2013** à **20:07**

Bonjour,

j'habite dans un ancien domaine viticole, aujourd'hui devenu une sorte d'hameau, avec 10 propriétaires. Deux petits enfants du propriétaire d'origine y habitent.

La parcelle qui entoure les bâtiments a été reconnue par la cour d'appel de Montpellier et, plus récemment, le tribunal de Perpignan comme étant en indivision forcée et perpetuelle.

Or, ils refusent de reconnaître les droits de la plupart des riverains, car les droits indivis ne figurent pas dans leurs actes. Pourtant, tous les bâtiments appartenaient à l'origine à un des 6 enfants du propriétaire (acte donation-partage qui ne parle pas de droits indivis). Certains ont pensé à rajouter cette mention ultérieurement, d'autres pas. Normalement ces droits indivis suivent le bâtiment, qu'ils soient marqués dans l'acte ou pas.

Que pouvons nous faire? Nous disposons encore de quinze jours pour faire appel. Un projet municipal d'assainissement est bloqué à cause des prétentions de nos voisins à être propriétaires exclusifs de cette parcelle.

Merci de toute aide qu'on puisse m'apporter

Par **kataga**, le **23/04/2013** à **06:55**

Bonjour,

à voir avec votre avocat qui connaît le dossier et peut vous conseiller.

Par **alterego**, le **23/04/2013** à **09:27**

Bonjour,

*La qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'applique 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 constituent l'accessoire indispensable***

Veillez m'excuser, je ne comprends pas la chronologie des décisions "...[s]a été reconnue par la cour d'appel de Montpellier[s] et, plus récemment, le tribunal de Perpignan comme étant en indivision forcée et perpétuelle". puis que vous écriviez avoir 15 jours pour interjeter appel.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**[/citation]

Par **DSD**, le **23/04/2013 à 12:28**

Bonjour,

il y a eu un 1er procès qui a fini à la cour d'appel de Montpellier (à la demande de nos adversaires). Nos droits n'ont pas été reconnus et nous n'étions que 2 personnes nommées dans l'affaire (les autres étaient solidaires mais un différend les opposait à nos adversaires et ça risquait de compliquer l'affaire).

On nous a conseillé d'entamer une 2e procédure, où tous les propriétaires concernés étaient nommés. Cette affaire a été jugée à Perpignan, par un juge qui ne s'occupe pas d'affaires immobilières et qui ne semblait pas connaître ce cas de figure. La plupart des personnes a reçu la notification du jugement le 10 avril. Personnellement, j'étais absente lors du passage de l'huissier et je n'ai rien reçu par courrier à ce jour.

En vous remerciant par avance pour tout conseil que vous pourriez m'apporter

Par **alterego**, le **23/04/2013 à 14:20**

Bonjour,

Première procédure, l'arrêt de la CA de Montpellier dit que la parcelle qui entoure les bâtiments est en indivision forcée.

Deuxième procédure, le TGI de Perpignan rend un jugement similaire, que voulez-vous faire ?

La décision du TGI ne convient pas aux 2 petits enfants, c'est à eux d'interjeter appel auprès de la Cour d'Appel de Montpellier... qui devrait, en principe, rendre un arrêt similaire à la

première affaire.

Si celui-ci ne convient pas à l'une ou l'autre des parties, reste pour celle qui succombera la Cour de Cassation qui ne tranche que des questions de droit ou d'application du droit, elle ne juge plus les faits.

"Personnellement, j'étais absente lors du passage de l'huissier et je n'ai rien reçu par courrier à ce jour" L'huissier a dû vous laisser un avis de passage vous demandant de vous présenter à l'Etude pour retirer la décision vous concernant. Contactez-le.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**[/citation]

Par **DSD**, le **23/04/2013** à **16:34**

Bonjour,

tout d'abord, je voudrais vous remercier de vous intéresser à ma question. Le problème est que les 2 fois, la cour reconnaît qu'il s'agit d'une indivision forcée et perpétuelle mais n'applique pas 'l'usage et les jurisprudences' qui s'appliquent dans ce cas de figure. Ils constatent que les droits indivis sont marqués sur les actes des 2 petits enfants (et un de leurs amis, qui fait partie des propriétaires) mais que sur les actes du reste d'entre nous, rien n'est marqué. Ils refusent de nous laisser changer nos actes au motif que 'les gens à qui nous avons acheté n'en avaient pas forcément', tandis que cette parcelle demeure le seul accès à nos maisons.

De ce fait, nos adversaires concluent qu'ils sont les seuls à avoir les droits indivis; qu'il s'agit d'une indivision forcée, mais entre eux.

Notre avocat nous conseille de faire appel uniquement sur le fait qu'ils n'appliquent pas les 'règles' établies par la jurisprudence: droits qui suivent le bâtiment, impossibilité de céder les droits sans un bâtiment et inversement.

Je n'ai pas eu d'avis de passage de l'huissier; ce sont mes voisins qui m'ont en parlé

En vous remerciant encore une fois