



## Spoliation d'un bien foncier

-----  
Par rihan

bonjour

un bien foncier acheté en indivision et division peut il devenir le bien unique d'un des ayants droits au détriment d'un autre des ayants droits qui n'a aucun lien de parenté avec l'autre ayant droit  
merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

"Indivision et division" ?

Par défaut chacun reste propriétaire de sa part, mais dans certains cas un indivisaire peut se voir attribuer la propriété du bien indivis : partage judiciaire, usucapion...

Si la cession n'est pas volontaire (indivisaire donnant ou vendant sa part), elle fait toujours suite à une procédure judiciaire. Donc aucun indivisaire ne se voit priver de sa propriété sauf de sa propre volonté ou par décision de justice.

-----  
Par isernon

bonjour,

les indivisaires disposent d'un droit de préemption lorsqu'un indivisaire veut vendre des droits indivis, en application de l'article 815-14 du code civil.

voir [cet](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469/2024-04-27) [article:](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432469/2024-04-27)  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2024-04-27]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006432469/2024-04-27[/url]

le lien de parenté est indifférent, seul compte la qualité d'indivisaire.

salutations

-----  
Par rihan

l'ayant droit qui se revendique comme étant l'unique propriétaire dudit bien foncier n'a pas acheté la quote part de l'autre ayant droit. en 1942, le service foncier a eu connaissance que ce dernier ayant droit était aussi propriétaire. Les juges en ont décidé autrement en 1983 en effet, ils ont désigné l'autre ayant droit comme étant l'unique propriétaire du bien

-----  
Par Isadore

Ben du coup il y a eu une décision judiciaire. Et autant dire que depuis 1983 il y a prescription.

La raison ayant motivé l'attribution de la propriété à un seul indivisaire se trouvera dans le jugement de 1983. Il n'y a pas eu spoliation.

-----  
Par rihan

en 1971 il y avait deux ayants droits dont l'un d'entre eux était propriétaire au 2/3 et le second était propriétaire au 1/3 du bien c'est ce dernier qui a été désigné comme étant l'unique propriétaire !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Il aurait fallu faire appel en 1983. En 2024 c'est trop tard.

-----  
Par rihan

le bien a été vendu à une personne extérieure sans l'accord de l'ayant droit majoritaire

-----  
Par rihan

l'ayant droit a empoché la totalité de la somme de la vente du bien foncier

-----  
Par rihan

l'ayant droit a pourtant fait appel. le juge à la cour d'appel était le même juge que celui du TGI

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez pas remettre en question une décision de justice vieille de quarante ans.  
Celle-ci était probablement fondée sur la prescription acquisitive.

Par ailleurs, abstraction faite de cette décision de justice, il est probable qu'une revendication de droits sur l'immeuble concerné se heurterait à la prescription acquisitive trentenaire au profit de l'actuel possesseur.

Si vous êtes malgré tout convaincu d'être victime d'une spoliation et qu'il y a possibilité de faire valoir les droits que vous revendiquez, vous pouvez toujours consulter un avocat. Mais je ne parierais pas un kopeck sur vos chances.

-----  
Par Isadore

Et il n'y a pas eu de pourvoi en cassation ?

Si la vente a été faite il y a plusieurs décennies, il est un peu tard pour s'en préoccuper. Si la vente est récente, il est normal que l'unique propriétaire du bien empoche le prix de vente.

Pourquoi déterrer cette affaire maintenant ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Je comprends que l'indivision date au moins de 1942.  
Il est possible que en 1983, plus de 30 ans après cette date, l'indivisaire minoritaire a obtenu en justice la prescription acquisitive du bien, le rendant unique propriétaire du bien, ce qui lui a permis de vendre seul le bien.

Vous pourriez obtenir au SPF l'acte de vente, pour y dénicher l'origine de propriété antérieure, qui serait sans doute le jugement ayant attribué la propriété. Ce jugement a dû lui aussi faire l'objet de publicité foncière et donc être obtenu auprès du SPF.

-----  
Par rihan

le bien foncier, un étang, a été acquis en indivision en 1794, par trois paysans. Depuis 1912, il y avait encore deux propriétaires qui n'appartiennent pas à la même famille. l'un des deux ne savait pas qu'il était co indivisaire, il l'a

découvert en 1971. l'étang est entouré de champs et bordé est par un chemin. les nouveaux propriétaires des champs bordés par l'étang avaient le droit d'y pêcher et d'utiliser les engrais et l'eau du dit étang. ce cas n'était pas isolé en France.

-----  
Par Nihilscio

l'un des deux ne savait pas qu'il était co indivisaire, il l'a découvert en 1971.  
Ce qui tend à confirmer l'hypothèse de la prescription acquisitive.  
Les explications doivent se trouver dans l'arrêt de 1983.

-----  
Par rihan

l'un des deux propriétaires était propriétaire des 3/4 de l'étang. L'autre propriétaire a revendiqué la pleine propriété de l'étang et l'a vendu à une société de pêche.

-----  
Par isernon

bonjour,

comme toute modification de propriété immobilière doit faire l'objet d'un acte authentique pour transmission au SPF pour être opposable aux tiers, vu le temps écoulé, il n'est plus possible de contester la propriété de ce bien.

salutations

-----  
Par rihan

le premier propriétaire a toujours payé des taxes foncières concernant l'étang qui est cadastré par contre le second n'a jamais payé de taxes foncières depuis 1906 ni ses ascendants