



Validation d'un titre de propriété

Par Visiteur

Mr X est décédé il y a quelques années, et ses enfants (Mr Y, MmeZ) ont hérité de son patrimoine. Dans ce patrimoine, figure une parcelle de terrain qui jouxte ma propriété (résidence secondaire) et les héritiers souhaitent me vendre cette parcelle. Seulement, Mme A qui habite le village revendique la propriété de cette parcelle, arguant que Mr X a signé un sous seing privé en 1996, en présence du maire du village, confirmant avoir vendu le terrain à Mme A. Ce document est une photocopie du cadastre avec une inscription manuscrite de Mr X qui explique avoir vendu ce terrain à Mme A. Ce document n'est pas daté et aucune valeur de transaction n'est indiquée. Cette vente n'a jamais été enregistrée aux hypothèques et c'est Mr Y qui est le propriétaire suite à la succession. D'ailleurs, il paie les taxes foncières relatives à ce terrain. Mme A explique que Mr Y n'a jamais répondu à ces demande de régularisation de la vente que son père lui a fait. Mme A vient de faire un courrier au notaire censé faire la transaction de mon achat, avec copie à MrY, Mme Z et moi-même dans lequel elle explique qu'elle est déterminée à faire valoir ses droits en justice, par rapport à MrY, MmeZ et tout acquéreur potentiel.

Pour être complet, je dois préciser que Mme A a construit un étang il y a quelques années, sans autorisation sur un terrain lui appartenant et qui touche le terrain à vendre. A l'occasion d'une discussion avec le fils de Mme A, ce dernier m'a expliqué qu'ils sont conscient que le futur propriétaire de la parcelle en litige serait en mesure de lui faire démolir son étang !

Voici donc la situation résumée et je souhaite savoir si juridiquement la balance pèserait du côté de Mme A (commencement de preuve avec son paier pas daté?) ou du côté de MrX. Par quel biais juridique faudrait-il traiter le sujet ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mr X est décédé il y a quelques années, et ses enfants (Mr Y, MmeZ) ont hérité de son patrimoine. Dans ce patrimoine, figure une parcelle de terrain qui jouxte ma propriété (résidence secondaire) et les héritiers souhaitent me vendre cette parcelle. Seulement, Mme A qui habite le village revendique la propriété de cette parcelle, arguant que Mr X a signé un sous seing privé en 1996, en présence du maire du village, confirmant avoir vendu le terrain à Mme A. Ce document est une photocopie du cadastre avec une inscription manuscrite de Mr X qui explique avoir vendu ce terrain à Mme A. Ce document n'est pas daté et aucune valeur de transaction n'est indiquée. Cette vente n'a jamais été enregistrée aux hypothèques et c'est Mr Y qui est le propriétaire suite à la succession. D'ailleurs, il paie les taxes foncières relatives à ce terrain. Mme A explique que Mr Y n'a jamais répondu à ces demande de régularisation de la vente que son père lui a fait. Mme A vient de faire un courrier au notaire censé faire la transaction de mon achat, avec copie à MrY, Mme Z et moi-même dans lequel elle explique qu'elle est déterminée à faire valoir ses droits en justice, par rapport à MrY, MmeZ et tout acquéreur potentiel.

Un contrat de vente doit obligatoirement être passé par écrit sous acte authentique, c'est à dire devant notaire. Le maire est bien un officier habilité à passer des actes authentiques mais pas en ce qui concerne les contrats de vente immobilière. En effet, l'article 1317 du Code civil dispose que l'acte authentique doit être rédigé par un officier ministériel dans les lieux où ils doivent habituellement les conclure: En conséquence, la vente n'est pas valable si elle n'a pas été passée dans l'étude d'un notaire.

L'acte est d'autant moins valable qu'on ne peut lui attribuer une date certaine..

Sur le plan juridique, il faut contester la validité de cet acte par voie conclusions en réponses. En clair, il faut attendre que l'avocat de madame A intente une éventuelle procédure pour pouvoir, au tour de monsieur X, de contredire les arguments de madame A.

Très cordialement.