



## Vente sous seing prive

-----  
Par Evoissons

Bonjour

Je viens d'hériter de la propriété de mes parents. Le voisin me dit que mes parents lui ont cédé sous seing privé (il y a un papier signé) une bande de terrain en limite de propriété.

Cette cession n'a pas été enregistrée devant notaire ou autre, le terrain n'a pas été borné et la parcelle apparaît toujours sur mon acte de propriété.

Puis je récupérer ce terrain ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Comme vous êtes un ayant-droit à titre universel de vos parents propriétaires cédants, la cession de terrain par acte sous seing privé vous est opposable.

Le document serait toutefois à regarder de près afin de vérifier qu'il n'est pas frauduleux.

Il faudra cependant opérer une division cadastrale ce qui impliquerait un bornage à la charge l'acquéreur.

-----  
Par UnNotairedelOuest

Cher Nihilscio,

Votre raisonnement est archifaux !

La vente régularisé sous seings privés entre deux personnes n'a de valeur qu'entre elles mais n'est pas opposable car non authentique.

Seul un acte de vente reçu par un Notaire permet de muter la propriété d'un bien immobilier.

Donc, ce terrain appartient toujours à Evoissons qui le vendra s'il le souhaite à son voisin.

-----  
Par Nihilscio

UnNotairedelOuest, êtes-vous réellement notaire ? J'en doute.

La vente régularisé sous seings privés ? Pourquoi régularisée ? On régularise ce qui est irrégulier mais peut devenir régulier à la suite d'une action correctrice. Ainsi une construction édifiée sans autorisation est irrégulière du fait de l'absence d'autorisation mais peut être régularisée si elle est par ailleurs compatible avec les règles d'urbanisme. En l'espèce il ne s'agit pas d'une vente régularisée mais d'une vente consentie avant son décès par une personne décédée.

? mais n'est pas opposable ? : opposable à qui ? C'est toute la question. Elle peut être inopposable à certains mais opposable à d'autres.

Seul un acte de vente reçu par un Notaire permet de muter la propriété d'un bien immobilier.

C'est faux. Un acte de vente immobilière n'est soumis à aucune condition de forme. Sa validité n'est conditionnée, comme pour tout contrat, que par sa conformité aux règles générales de validité des contrats : compatibilité avec l'ordre public, objet certain, consentement des parties. D'ailleurs une promesse bilatérale vaut vente dès que les éventuelles conditions suspensives sont accomplies sans qu'il soit nécessaire qu'elle soit établie en la forme authentique.

Si un acte de vente n'est pas opposable aux tiers par défaut de publicité, il n'en est pas moins opposable aux parties à l'acte.

Or les héritiers ne sont pas des tiers. Les héritiers d'un défunt lui succèdent dans l'intégralité de ses droits et obligations. En d'autres termes ils en sont les ayant cause à titre universel. Ce principe général du droit est confirmé à l'article 30 du

décret 22-55 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière :

Les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers ?

Ne peuvent toutefois se prévaloir de cette disposition les tiers qui étaient eux-mêmes chargés de faire publier les droits concurrents, ou leurs ayants cause à titre universel.

En conclusion, l'acte de vente de la portion de terrain en question s'impose aux héritiers sous réserve que le document qui l'atteste soit suffisamment probant.

Pour qu'il devienne opposable aux tiers, l'acquéreur pourra en obtenir la réitération en la forme authentique ou, en cas de refus des héritiers, obtenir un jugement qui le reconnaîtra comme propriétaire et qu'il fera publier.