



## Cession fraction quote part chemin en indivision.

Par **Pierre82**, le 10/09/2025 à 09:32

Un chamin cadastré 423,425 sert de voie d'accès à 4 fonds par acte notarié de 1974. Chaque propriétaire de chaque fonds possède 1/4 indivis du chemin. Le propriétaire d'un de ces fonds peut-il céder une fraction de sa quote part de chemin, sans céder le fonds auquel elle est rattachée? (au bénéfice d'une personne ayant un terrain qui jouxte ce chemin) Selon quels textes de loi peut-il ou non faire cela? Merci de votre réponse.

Par **amajuris**, le 10/09/2025 à 10:18

bonjour, un propriétaire indivis peut vendre ses droits indivis à un autre indivisaire. n'ayant vendu ses droits indivis sur le chemin d'accès, est-ce que sa parcelle sera alors enclavée ou pas ? salutations

Par **Rambotte**, le 10/09/2025 à 10:33

Bonjour. Attention, nous sommes visiblement dans le cas d'une indivision forcée (entre les 4 propriétaires des fonds accédés par le chemin), qui suit un régime spécifique. C'est comme en copropriété, un copropriétaire ne peut pas vendre isolément sa part indivise (forcée) dans les parties communes. Si un propriétaire vend par exemple une moitié indivise de son bien (par exemple à son concubin, pour que le bien soit 50/50), alors une moitié de son quart indivis du chemin devrait nécessairement être vendue avec, car le quart

indivis du chemin est associé au fonds, il n'en est pas indépendant en indivision forcée.

Par **beatles**, le **10/09/2025** à **11:01**

Bonjour,rnrnEffectivement le chemin est en indivision forcée ([Cass. 3e Civ., 12 octobre 2010, pourvoi n° 09-12.082](#)) qui est exclusive de l'idivision de droit commun résultant [des articles 815 et suivants](#) du Code civil ([Cass. 3e Civ., 11 décembre 2007, pourvoi n° 06-16.642](#) ).rnrnCdt.

Par **Henriri**, le **14/09/2025** à **07:25**

Hello !rnrnDonc en clair la réponse à la question de Pierre est "NON" un tiers ne peut pas acheter simplement une part du chemin ainsi "rattaché" aux quatre propriétés qu'il dessert.rnrnLe seul cas possible est que le tiers intéressé achète une part d'un des fonds auxquels les parcelles du chemin sont "rattachées".rnrnPar exemple si le tiers achète la moitié d'un des fonds déservis, il achètera aussi du coup la moitié du quart de chemin "attaché" à ce fond.rnrnA+

Par **Visiteur**, le **14/09/2025** à **08:52**

Bonjour rnrnPeut-être devriez vous demander à cette personne l'origine de cette indivision, si une convention a été établie et si oui, évoque-t-elle les conditions de cession ?

Par **beatles**, le **14/09/2025** à **08:55**

Plus précisément pour une vente suite à un détachement de terrain d'un des fonds.rnrnSi le détachement supporte la maison cela échappe à la réglementation sur les lotissements au vu de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme :rnrn[quote]rnrnNe constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :rnrna) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation ;rnrnb) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;rnrnc) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;rnrnd) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article [R\\*431-24](#) ;rnrne) **Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis** ;rnrnf) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;rnrng) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure

à une déclaration d'utilité publique ;rnrnh) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux [articles L. 230-1 à L. 230-6](#) ;rnrni) Les détachements de terrains résultant de l'application de [l'article L. 332-10](#) dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de [l'article L. 332-11-3](#).rnrn[/quote]

Par **Visiteur**, le **14/09/2025 à 09:34**

"Plus précisément"rnrnIl est difficile de voir un rapport immédiat entre le sujet est cette affirmation.rnrnJe posais cette interrogation à l'attention de l'auteur.

Par **beatles**, le **14/09/2025 à 09:48**

[quote]rnrnPeut-être devriez vous demander à cette personne l'origine de cette indivision, si une convention a été établie et si oui, évoque-t-elle les conditions de cession ?rnrn[/quote]rnrnSi le chemin (indispensable) n'était pas en indivision forcée comment les propriétaires des fonds pourraient accéder à ces derniers ?rnrn[/quote]rnrnAttendu qu'ayant à bon droit retenu que la qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'appliquait 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 constituaient l'accessoire indispensable...(Cass. 3e Civ., 12 octobre 2010, pourvoi n° 09-12.082).rnrn[/quote]rnrnQuel type de convention ?rnrnDans le cas présent pour autoriser le propriétaire d'un fond contigu d'utiliser le chemin il faudrait un vote à l'unanimité des coindivisaires de ce dernier.rnrnSubsidiairement "Plus précisément" complétait l'intervention de @HENRIRI.

Par **Visiteur**, le **14/09/2025 à 15:46**

Je n'attends des éléments que de l'auteur.rnrnDans les milieux juridiques, nous faisons généralement établir une convention.rnrnrnrnComme il est tout à fait possible que les indivisaires, une fois l'indivision forcée établie, décident de **régulariser leur situation par une convention**. Cette convention peut alors définir les règles de gestion, d'entretien, d'usage du bien indivis, les modalités de partage des charges et des éventuels revenus, etc. Une telle convention peut aider à prévenir les litiges et à clarifier les droits et obligations de chacun.

Par **beatles**, le **15/09/2025 à 08:35**

Certes, mais ayant vécu une même situation, du moins mes parents, il n'existait pas de convention.rnrnDe plus l'objet du sujet concerne la cession de la part d'un chemin en indivision sans céder le fonds et une convention contraire est illégale.rnrnC'est pour cette raison, qu'au vu de [l'article 815-1 du Code civil](#), je renvoie ([Quel type de convention ?](#)) aux articles 1873-1 à 1873-18 du dit Code (Titre IX bis : Des conventions relatives à l'exercice des droits indivis) convention(s) contraire(s) à une indivision forcée ([Cass. 3e Civ., 11 décembre 2007, pourvoi](#)

[n° 06-16.642](#)).  
L'on ne fait pas un pataquès, tel un règlement de copropriété basé sur l'indivision forcée, pour organiser la gestion d'un chemin en indivision forcée entre quatre fonds.  
Nous ne devons pas fréquenter les mêmes milieux juridiques.

Par **Visiteur**, le **15/09/2025 à 13:21**

Une **convention d'indivision** et un **règlement de copropriété** sont deux dispositifs juridiques distincts qui régissent la propriété immobilière, mais avec des natures et des objectifs totalement différents.

Par **beatles**, le **15/09/2025 à 14:28**

C'est là que vous faites erreur une convention d'indivision de droit commun est étrangère à l'indivision forcée, cas du chemin.  
Dans les milieux juridiques que je fréquente les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 consacrent l'indivision forcée :  
[quote]  
Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.  
...  
Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.  
[/quote]  
Les parties communes sont placées sous le régime de l'indivision forcée.  
Rappel de l'alinéa 1 du I de l'article 8 :  
[quote]  
l. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.  
[/quote]  
Rappel des alinéas 3 et 4 de l'article 14 :  
[quote]  
Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.  
Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.  
[/quote]  
Pour finir rappel de l'article 6 :  
[quote]  
Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.  
[/quote]  
Donc il était inutile d'aller plus loin que l'intervention de @HENRIRI que je complète.

Par **Visiteur**, le **21/09/2025 à 17:06**

[quote]  
L'on ne fait pas un pataquès, tel un règlement de copropriété basé sur l'indivision **forcée**, pour organiser la gestion d'un chemin en indivision forcée entre quatre fonds.  
[/quote]  
Vous êtes à côté... Car je n'ai JAMAIS évoqué un RC.  
Le règlement de copropriété ne s'applique pas à cette situation. Ce régime est spécifiquement conçu pour les immeubles bâtis divisés en lots.  
En revanche, s'il y a ASL, les statuts sont le document de référence pour la gestion de ce chemin.

Par **beatles**, le **21/09/2025** à **20:29**

Le chemin étant en indivision forcée une soi-disant convention (contrat) d'indivision ne peut être qu'un règlement de copropriété au vu du II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.  
Une convention d'indivision de droit commune est étrangère à la loi du 10 juillet 1965 qui elle-même est un contrat (statut) dont un éventuel règlement doit correspondre aux articles 6, 8 et 14 de la dite loi.  
Dans ce cas l'on ne peut parler que d'un règlement de copropriété à moins qu'une ASL ait été créée pour qu'elle en soit propriétaire.

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **14:01**

Le chemin étant en indivision forcée une soi-disant convention (contrat) d'indivision ne peut être qu'un règlement de copropriété au vu du II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.  
Non, cette affirmation est fausse. Un chemin en indivision forcée et une convention d'indivision ne sont pas la même chose qu'un règlement de copropriété.  
Je m'explique. Un chemin en indivision forcée est une situation juridique qui se produit, par exemple, lorsqu'un passage est nécessaire pour desservir plusieurs fonds de terre (servitude de passage). L'indivision forcée implique que la jouissance et les frais d'entretien sont partagés par les propriétaires des terrains concernés. C'est une situation qui ne peut être modifiée unilatéralement, d'où le terme "forcée".  
Une convention d'indivision est un contrat écrit par lequel des co-indivisaires s'accordent sur la gestion des biens en indivision, qu'elle soit forcée ou non. Cette convention peut fixer des règles sur la répartition des charges, l'usage des biens, la prise de décisions, etc. Il s'agit d'un contrat qui lie les parties et qui est distinct des règles légales régissant l'indivision.  
L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, qui régit le statut de la copropriété des immeubles bâtis, s'applique spécifiquement aux immeubles divisés en lots. Le II de cet article étend le statut de la copropriété à certains ensembles immobiliers, mais il ne s'applique pas aux simples chemins d'accès ou servitudes de passage qui ne font pas partie d'une copropriété d'immeuble.  
Continuez tout seul, je m'en lave les mains.

Par **beatles**, le **23/09/2025** à **14:49**

[quote]  
Non, cette affirmation est fausse. Un chemin en indivision forcée et une convention d'indivision ne sont pas la même chose qu'un règlement de copropriété.  
[/quote]  
Je vous trouve un peu péremptoire au vu du II de l'article 1 de la [loi du 10 juillet 1965](#), car quatre fonds desservis par un chemin c'est un « *ensemble immobilier qui, outre des terrains communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs* ». Soit : des terrains communs = le chemin ; et des parcelles bâti(e)s ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs = les quatre fonds qui ne font pas l'objet de droits concurrents et dont la propriété de leur assiette est hétérogène ; ceci, comme @PIERRE82 ne fait pas état d'une ASL, la convention ne peut être qu'un règlement de la copropriété pour assurer la gestion du chemin (propriété homogène faisant l'objet de droits concurrents), qui n'est pas une servitude de passage, au vu du premier alinéa de l'article 1 de la loi précitée.  
Le chemin est une parcelle à usage commun en indivision forcée ([Cass. 3e Civ., 1er juin 2017, pourvoi n° 16-19.267](#)).