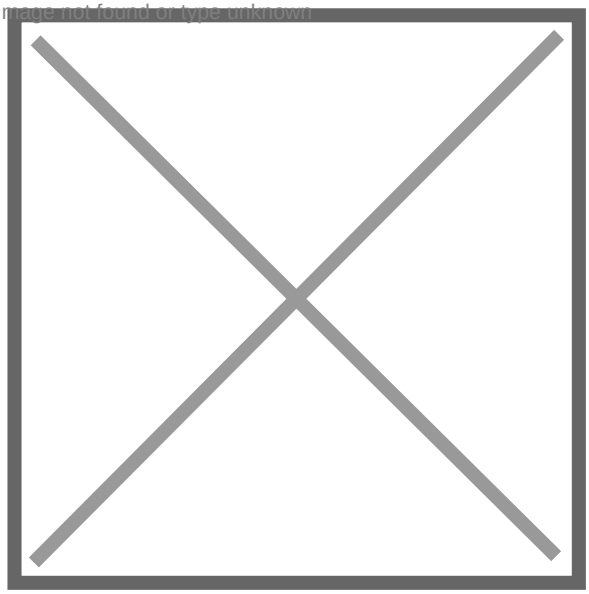
Image not found or type unknown



Contestation d'un permis de construire

Par **schpoll**, le **04/08/2016** à **12:17**

Bonjour,

J'ai acquis en mai 2005 notre résidence principale avec ma compagne. Ma parcelle est traversée par un chemin de servitude qui à l'époque permettait à 4 propriétaires enclavés d'accéder à leurs propriétés respectives.

Depuis, 4 nouveaux permis de construire ont été accordés. Et un 5ème se prépare...

Ce 5ème me pose problème. Il va être accordé sur une parcelle récemment coupée en 2 dans la perspective claire d'une vente. En coupant la parcelle en 2, il n'a pas été prévu de voie d'accès desservant les 2 propriétés; seule la parcelle coté route départementale possède un accès. la seconde, créée dans son prolongement, s'est trouvée de facto enclavée. Le propriétaire considérant pouvoir accéder à cette nouvelle parcelle par la servitude existante.

Pour nous, c'est la goutte qui fait déborder le vase.

Voyez-vous dans cette situation quelque de chose de "normal" contre laquelle nous ne puissions rien faire ? Ou, au contraire, avons-nous la possibilité, si ce n'est d'interdire le permis de construire, d'être tout au moins dédommagé ?

Merci d'avance pour votre retour,

Bien cordialement,

Par **goofyto8**, le **04/08/2016** à **13:27**

Bonjour,

La majorité des communes de France ont des PLU qui découlent des règles générales d'urbanisme et donc obligent les parcelles à avoir un accès d'une largeur minima à la voie publique pour être constructibles.
Donc en principe, un permis **pour une nouvelle construction** devrait être refusé si la parcelle est enclavée.

1. Commencez par envoyer une demande de recours gracieux au maire qui a accordé le permis pour en demander l'annulation en invoquant l'enclavement de la parcelle.
2. si le maire répond négativement à votre demande ou ne répond pas , saisissez le tribunal administratif de Bordeaux (si vous êtes sur la Gironde), pour faire une demande **d'annulation du permis de construire**, en invoquant également l'enclavement (avocat non obligatoire).
Par contre, attention au délai pour le faire.
Agissez vite, dès que le permis est accordé et affiché.

Par **schpoll**, le **04/08/2016** à **13:39**

Merci pour ces recommandations,
Je vous précise à toutes fins utiles que la servitude traversant notre propriété mesure à peine 4 m. de largeur (au plus large !).
Le permis de construire n'a pas encore été affiché, mais cela ne saurait tardé...
Nous restons vigilants !
Encore merci,

Par **amajuris**, le **04/08/2016** à **14:40**

Bonjour,
Si la nouvelle parcelle est issue d'une division d'une parcelle fonds dominant d'une servitude de passage, le droit de passage s'applique à cette nouvelle parcelle.
Salutations

Par **schpoll**, le **04/08/2016** à **16:26**

Aïe ! mais que veux direz parcelle à "fond dominant" ?
La parcelle initiale avant division donne sur une route départementale qui n'a rien à voir avec le droit de passage réservé aux propriétaire enclavé.
Après division et sans qu'une voie d'accès ait été prévue pour la desservir, effectivement, la nouvelle parcelle se trouve enclavée.
Merci d'avance pour vos éclaircissements

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **04/08/2016** à **19:11**

[citation]Je vous précise à toutes fins utiles que la servitude traversant notre propriété mesure à peine 4 m. de largeur [/citation]

Une servitude de passage est une servitude de droit privé.
Le permis de construire est délivré en respectant **uniquement** les règles d'urbanisme et les prescriptions du PLU mais l'instruction du permis doit ignorer les règles de droit privé existant entre les propriétaires.
Si donc la parcelle est enclavée et n'a pas d'accès à la voie publique, le permis de construire pour y édifier une nouvelle construction ne doit pas lui être accordé.
La servitude existant (passage de 4 mètres) ne peut servir au propriétaire qu'à accéder à sa parcelle en passant chez vous; mais ne peut remplacer un accès réel à la voie publique qui aurait pour effet de rendre sa parcelle constructible.

[citation]La parcelle initiale avant division donne sur une route départementale qui n'a rien à voir avec le droit de passage réservé aux propriétaire enclavé.[/citation]
Ceci, en revanche est beaucoup plus intrigant. Car la parcelle avant division avait un accès à la voie publique et donc était constructible.
En principe il est interdit de diviser une parcelle si un des lots devient enclavé .
Un schéma cadastral serait le bienvenu pour comprendre la situation.

Par **schpoll**, le **05/08/2016** à **07:07**

Excusez-moi, mais comment joindre un document à mon message ?
Désolé de vous embêter avec cette fois une petite tracasserie informatique !!!
Et encore merci pour toutes vos précieuses informations.

Par **goofyto8**, le **05/08/2016** à **16:16**

bonjour,
Il vous faut ouvrir un compte gratuitement chez un hébergeur d'images (par exemple: casimages.fr), ensuite vous telechargez l'image depuis votre ordinateur vers votre compte et dans un album chez l'herbergeur, puis vous cliquez dessus avec le bouton droit et choisissez "partager", vous copiez l'adresse complète qui va s'afficher, ensuite revenant sur Experatoo vous cliquez sur l'icone "inserer une image" et vous copiez son adresse dans la boite de dialogue.L'image devrait s'afficher dans votre texte.

En fait,il y a une chose obscure dans votre explication.
Puisque la parcelle d'origine (avant division) avait un accès à la voie publique, et **n'était donc pas enclavée** pourquoi bénéficiait-elle aussi d'une servitude de passage sur votre terrain ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **schpoll**, le **06/08/2016** à **13:30**

Bonjour,
Je vous joins ici une adresse url; normalement c'est suffisant !
A vous lire,
Bien cordialement
http://cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=7TGV-I5RE-0Y8D-KUK0-R36L-Y6TN-455R-RQXI&f=F1498000BV01&p=F1498000BV0339&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=

Par **schpoll**, le **06/08/2016** à **13:34**

Pardon !
J'ai omis de vous préciser que j'occupe la parcelle 339, et que la parcelle fraîchement nommée 320 est est le résultat de la division de la parcelle 319.
Merci encore pour votre écoute et vos réponses

Par **goofyto8**, le **06/08/2016** à **14:35**

le lien vers le cadastre ne fonctionne pas chez moi.Rien ne s'affiche.

Par **talcoat**, le **06/08/2016** à **19:13**

Bonjour,
La piste de l'urbanisme développée par @goofyto n'est pas la bonne: il s'agit de servitudes ...donc de droit civil.

En premier, lors d'une division si la partie créée se trouve enclavée, son accès doit se faire prioritairement sur l'unité foncière dont elle provient.

Ensuite, la servitude est consentie au profit d'un fonds et non d'une habitation, par conséquent une subdivision est possible sans que cela ne créé en rien une aggravation de servitude.
Une aggravation, bien que toujours soumise à l'appréciation du juge, n'est pas le fait de passages de véhicules supplémentaires, mais par exemple le fait d'élargir ou de déplacer le passage.
Cordialement

Par **goofyto8**, le **06/08/2016** à **19:25**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonsoir,

[citation]La piste de l'urbanisme développée par @goofyto n'est pas la bonne: il s'agit de servitudes ...donc de droit civil.
[/citation]

L'urbanisme prend le pas sur le Droit Civil si une possibilité offerte par le Code Civil devient interdite par le Code de l'Urbanisme

Ainsi ceci est interdit par le Code de l'urbanisme
[citation]

En premier, lors d'une division si la partie créée se trouve enclavée, son accès doit se faire prioritairement sur l'unité foncière dont elle provient.
[/citation]

On n'a plus le droit de procéder à une division si cela conduit à enclaver une parcelle .

Par **talcoat**, le **07/08/2016** à **21:12**

Bonjour,
NON, il ne s'agit pas d'un problème d'urbanisme... la question posée trouve sa réponse uniquement dans les art.684 et 700 du code civil.

-"Si l'enclave résulte de la division d'un fonds...le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'art.682 serait applicable".

-"Si l'héritage pour lequel la servitude à été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravé".
Cordialement

Par **goofyto8**, le **07/08/2016** à **21:56**

Bonsoir,

[citation]NON, il ne s'agit pas d'un problème d'urbanisme[/citation]

Si et pour cela relire le titre : **contestation d'un permis de constriuire**

La contestation d'un permis ne relève pas du Code Civil...mais du Code de l'urbanisme !
[smile36]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **08/08/2016** à **08:43**

@goofy ...arrêté de faire le malin!

Malgré l'intitulé de la question, le problème posé n'est pas la contestation d'un permis de construire, mais de servitudes de passage.
Donc nullement une question d'urbanisme dont vous semblez tout ignorer.

La réponse est donc, il est inutile de contester le PC s'il n'y a pas de motifs relevant du code de l'urbanisme.
Il n'y a pas plus de raison de remettre en cause la servitude ni de prétendre à indemnisation si le passage est maintenu dans son assiette cad non élargi ou déplacer.

Par **Lag0**, le **08/08/2016** à **10:00**

Il me semble qu'il y a un malentendu !
La parcelle divisée n'était pas bénéficiaire de la servitude de passage, il n'y a donc aucune raison que celle, enclavée suite à la division, en devienne bénéficiaire. Son désenclavement doit se faire par un passage sur la seconde parcelle issue de la division qui a, elle, un accès à la voie publique conformément à 684CC.

Par **schpoll**, le **08/08/2016** à **12:21**

Bonjour et merci à tous pour vos réactions !
Même si je suis un petit peu perdu... Les opinions divergent et je me rends compte de plus en plus de la complexité de la situation. Pour ma part, et n'y connaissant rien, je pensais (bêtement peut-être) que, tout simplement par correction, le propriétaire de la parcelle divisée désormais en 2 lots, devrait prévoir tout au moins l'accessibilité sur la parcelle donnant sur la voie publique au lieu de "profiter" d'une servitude qui ne l'intéressait en rien jusqu'à maintenant... Cela me fait simplement penser que ce gars là veut le beurre, le pot et la crémière. Voilà pour ce qui est de mon sentiment, mais bien évidemment si légalement je ne peux que courber l'échine, et bien je m'y résignerai... En attendant vos commentaires, je vous remercie encore pour toutes vos remarques et interprétations du droit.

Par **morobar**, le **08/08/2016** à **12:29**

[citation]tout simplement par correction, le propriétaire de la parcelle divisée désormais en 2 lots, devrait prévoir tout au moins l'accessibilité sur la parcelle donnant sur la voie publique au lieu de "profiter" d'une servitude qui ne l'intéressait en rien jusqu'à maintenant[/citation]
La bonne question est celle-ci : le fond divisé était-il bénéficiaire de la servitude donc en fond dominant.
C'est n'est pas une question de correction mais de titre et de droit de passage.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **08/08/2016** à **13:10**

Il me semble que la réponse a déjà été donnée :
[citation]La parcelle initiale avant division donne sur une route départementale qui n'a rien à voir avec le droit de passage réservé aux propriétaire enclavé.[/citation]
J'ai répondu en tenant compte de cela !

Par **schpoll**, le **08/08/2016** à **13:47**

C'est exactement cela.
Que peut-on tirer de cette réalité ?

Par **Lag0**, le **08/08/2016** à **14:04**

Voir mon message plus haut, c'est le 684CC qui s'applique :

[citation]Article 684

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.[/citation]

Par **goofyto8**, le **08/08/2016** à **14:41**

[citation]Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 [/citation]

Cette loi n'est plus applicable de nos jours puisqu'il est interdit de diviser une parcelle de terrain si cela créé une parcelle enclavée.
Demandez à n'importe quel géomètre, il vous dira la même chose et refusera de procéder à une telle division illégale.

schpoll parle d''une division de terrain **récemment** effectuée

Par **morobar**, le **08/08/2016** à **15:46**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[citation] puisqu'il est interdit de diviser une parcelle de terrain si cela créé une parcelle enclavée. [/citation]
[citation][/citation]
Mais quel est donc ce texte qui contredirait le code civil, en interdisant une division qui aboutirait à un enclavement.
J'ai beau chercher je ne trouve rien de tel

Par **Lag0**, le **08/08/2016** à **16:12**

Je suppose que goofyto8 parle du PLU applicable dans sa ville. Le PLU est un règlement local et non national...

Par **goofyto8**, le **08/08/2016** à **16:16**

[citation]Je suppose que goofyto8 parle du PLU applicable dans sa ville[/citation]

Entre autre, oui, mais c'est quasiment le cas partout, et sur tout le territoire actuellement.

De plus une jurisprudence de cour de Cassation a refusé d'appliquer le Code Civil concernant le droit à désenclavement à un propriétaire qui avait à dessein divisé son terrain en constituant une enclave puis demandé une servitude de passage sur le fonds voisin, au motif que cela aboutirait à légaliser une véritable expropriation d'utilité privée.

Concernant la délivrance de permis de construire sur des terrains enclavés le Conseil d'Etat reste inflexible.

[citation]Le Conseil d’Etat, dans un arrêt du 8 octobre 2008, a annulé le permis de construire retenant qu’à la date de la décision, le pétitionnaire ne pouvait se prévaloir utilement du projet de création d’une voie publique qui n’a donné lieu à aucun commencement d’exécution, non plus que de négociations en vue de l’acquisition d’une parcelle ou de l’obtention d’une servitude de passage permettant l’accès à la voie publique.

http://www.legalnews.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=203539&catid=65&Itemid=350

Par **Lag0**, le **08/08/2016** à **18:24**

[citation]De plus une jurisprudence de cour de Cassation a refusé d'appliquer le Code Civil concernant le droit à désenclavement à un propriétaire qui avait à dessein divisé son terrain en constituant une enclave puis demandé une servitude de passage sur le fonds voisin, au motif que cela aboutirait à légaliser une véritable expropriation d'utilité privée. [/citation]
Vous ne semblez pas comprendre la portée de 684CC. Il prévoit justement que celui qui crée volontairement une enclave en divisant un terrain se doit de le désenclaver par un droit de passage situé sur son terrain et non pas sur un fond voisin !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **09/08/2016** à **08:49**

Bonjour,
[citation]Entre autre, oui, mais c'est quasiment le cas partout, et sur tout le territoire actuellement.[/citation]
C'est surtout le cas nulle part, la doctrine actuelle étant d'urbaniser au maximum les agglomérations pour éviter le mitage du territoire et l'extension des VRD.
[citation] une jurisprudence de cour de Cassation a refusé d'appliquer le Code Civil[/citation]
Est-ce que vous vous rendez compte de ce que vous écrivez ?
Il n'existe aucun magistrat dans notre pays qui pourrait se permettre votre affirmation.

Par **goofyto8**, le **09/08/2016** à **11:42**

Bonjour,
[citation]Est-ce que vous vous rendez compte de ce que vous écrivez ? [/citation]

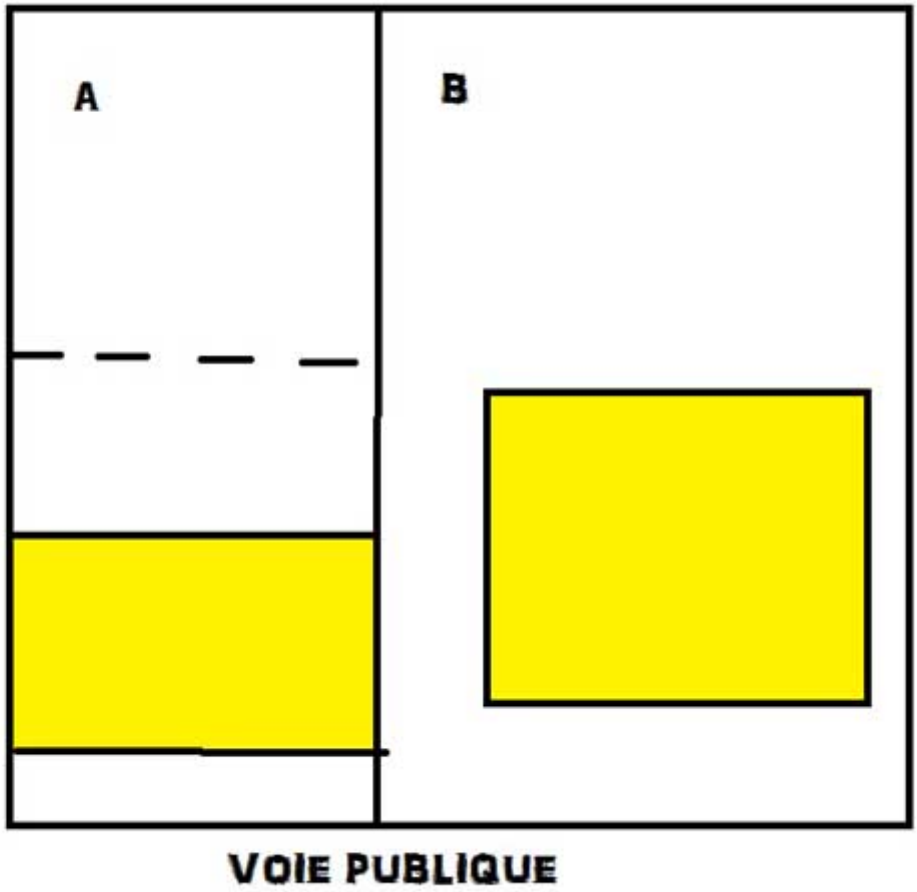
Oui .la Cour de cassation a refusé le droit à quelqu'un qui avait divisé son terrain et constitué volontairement une enclave de se prévaloir de l'article du Code Civil cité ci-dessous par Lag0
[citation]Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable[/citation]

Car cela aurait permis à la famille qui avait divisé suite à un partage (et ayant connaissance préalable des problèmes d'accès que la parcelle enclavée aurait) de résoudre la question de l'accès, en obtenant une expropriation privée et forcée sur un terrain voisin qui lui n'avait pas à subir l'irresponsabilité du "diviseur".

Cette décision de ne pas appliquer aveuglément le Code Civil au bénéfice d'une parcelle enclavée s'explique logiquement pour éviter une cascade d'abus.

[s]Un croquis explicatif[/s]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés



On voit très bien que le propriétaire de la parcelle A (sur laquelle se trouve une maison en jaune) s'il divisait son terrain selon le pointillé en créant une parcelle Abis en haut , pourrait exiger un accès à la rue en passant par la parcelle voisine B (l'accès par la parcelle A étant impossible **à cause de la maison**).
Le code civil lui donnerait raison mais B serait profondément lésé.

Par **Lag0**, le **09/08/2016** à **15:16**

C'est effectivement un cas particulier puisque il est ici impossible de désenclaver "Abis" en passant par A.
La division de parcelle peut être refusée dans ce cas.
Mais vous faites d'un cas particulier un cas général.
Or, ce faisant, vous induisez les lecteurs en erreur.
Par exemple, si la maison n'avait pas bloqué entièrement la parcelle A, la division aurait certainement été acceptée avec un passage sur A pour désenclaver "Abis".

Par **goofyto8**, le **09/08/2016** à **15:57**

bonsoir,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour diviser il faut faire appel à un géomètre et celui-ci refusera de procéder à la division en invoquant la règle d'urbanisme, s'il constate la création d'un enclavement.

Par **Lag0**, le **09/08/2016** à **17:04**

Non, vous continuez de faire erreur. La constitution d'un enclavement n'est pas un obstacle à la division tant que le désenclavement peut se faire en passant par la parcelle divisée.

Par **goofyto8**, le **09/08/2016** à **17:17**

[citation]Non, vous continuez de faire erreur[/citation]
Nous sommes en 2016 pas en 1880 !

Renseignez vous auprès de géomètres en leur demandant une division créant une parcelle enclavée, et revenez nous dire s'ils acceptent de réaliser ce travail.

Par **Lag0**, le **09/08/2016** à **17:27**

Je reprends votre dessin pour vous montrer une opération quia été menée il y a à peine un an dans mon quartier :

Image not found or type unknown

La parcelle B a été divisée et un droit de passage a été créé le long de la maison pour désenclaver la nouvelle parcelle créée. La parcelle B appartenait aux parents qui ont ainsi divisé leur terrain pour que leur fils construise sa maison sur la nouvelle parcelle.

Par **goofyto8**, le **09/08/2016** à **17:42**

Dans l'exemple que vous donnez on ne sait pas si l'accès est devenu la propriété du propriétaire de la parcelle du fond, auquel cas c'est parfaitement autorisé pour réaliser la division.(*).
Mais si l'accès reste propriété de la parcelle du devant (celle qui a accès à la rue) ce n'est pas autorisé.

(*) en ce qui concerne ma ville (et beaucoup.... beaucoup d'autres) un tel accès doit, en outre, avoir une largeur minimum de 8 mètres sinon aucun permis de construire ne sera délivré à la parcelle de second rang.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **09/08/2016** à **17:49**

Bon, j'abandonne, mais je vous redis une fois encore que vous faites erreur...

Par **talcoat**, le **10/08/2016** à **19:18**

Bonjour,
Le conseil d'Etat à clairement affirmé que les auteurs d'un POS ou d'un PLU, n'ont pas compétence pour interdire **par principe** le droit de diviser.
(CE 27 juillet 2012)

Maintenant, il faut distinguer la division et l'autorisation de construire car l'autorité administrative peut très bien refuser un permis de construire pour des raisons de desserte insuffisante en faisant valoir l'art. L111-5.

Par **goofyto8**, le **10/08/2016** à **19:35**

Bonsoir,

[citation]Le conseil d'Etat à clairement affirmé que les auteurs d'un POS ou d'un PLU, n'ont pas compétence pour interdire par principe le droit de diviser.
(CE 27 juillet 2012) [/citation]

Si l'affaire est remonté jusqu'au Conseil d'Etat, ça confirme bien qu'il y a une très forte volonté des villes, au travers des PLUs, à mettre un frein aux divisions de parcelles et même à les interdire dans certains cas (en particulier, si les terrains sont trop étroits ou trop petits ou sans accès à la voie publique).

[citation]Maintenant, il faut distinguer la division et l'autorisation de construire car l'autorité administrative peut très bien refuser un permis de construire pour des raisons de desserte insuffisante en faisant valoir l'art. L111-5.
[/citation]
Bien entendu, si après avoir été dissuadé de diviser, le propriétaire passe outre, faisant valoir ses droits et se retrouve avec un morceau de terrain devenu inconstructible, en application du PLU, on ne viendra pas le plaindre.

Par **talcoat**, le **11/08/2016** à **15:26**

Bonjour,
Les élus locaux ont suffisamment de règles pour organiser l'urbanisation sans avoir recours à l'interdit.
Les considérations de @goofy n'apporte rien au débats, pas plus comme l'a déjà souligné

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

@Lag0, dans le cas particulier précédemment évoqué.

Pour essayer de conclure en répondant à la question:
Si la parcelle à l'origine de la division ne faisait pas partie des bénéficiaires de la servitude de passage comme le laissent supposés les informations complémentaires, le terrain issu de la division n'a donc aucun titre ou droit de suite à faire valoir.

On peut donc soit lui interdire l'accès, soit l'autoriser sous réserve d'indemnisation.
Cordialement

Par **schpoll**, le **12/01/2017** à **16:22**

Bonjour à tous,

Je tente à nouveau de vous adresser l'URL du plan cadastral :
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=DFNU-FZCI-PHVH-6L4R-EWOW-KAFU-ASCR-4T36&f=F1498000BV01&p=F1498000BV0339&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=

J'espère que cela fonctionnera !
Le permis vient d'être affiché sur la parcelle (délivré le 15/12/2016 - affiché le 11/01/2017).

En espérant que cela éclaire mes propos.
Pour rappel, je suis le propriétaire des parcelle 339 et 196.
La parcelle posant problème est la 320. Initialement les parcelles 319 et 320 ne formaient qu'une seule et unique parcelle.

Merci d'avance pour vos commentaires,
Bien cordialement,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés