



## Erreur notaire/géomètre et recours voisin

Par **Melimelo18**, le **06/09/2013** à **14:52**

Bonjour,

La semaine dernière, nous devons procéder, chez le notaire, à la signature d'un terrain pour construire notre maison. Ce terrain est issu d'une division. Il est constitué de 2 parcelles : le terrain où sera situé notre maison et le trottoir.

Malheureusement, le jour de la signature, le notaire nous apprend que le géomètre a commis une erreur en divisant la parcelle du trottoir. Cette parcelle est en indivision entre les propriétaires et les voisins.

Afin que nous puissions effectuer la vente, les propriétaires actuels et les voisins doivent nous céder 1/6 du trottoir.

Mais les voisins refusent ! Voyant là une astuce pour empêcher la construction de la maison car ils ne souhaitent pas être "embêter" par une maison près de chez eux.

Je tiens à préciser que bien évidemment le permis de construire avait été accepté, que le délai de recours des tiers est passé. Tout a été fait en bonne et due forme.

Mais sans cet accord, la vente est bloquée. Ils ne veulent rien entendre pensant faire annuler la construction.

Nous sommes dans l'impasse. Comment les convaincre ??

Par **alterego**, le **07/09/2013** à **19:04**

Bonjour,

Vous écrivez **"Il est constitué de 2 parcelles : le terrain où sera situé notre maison et le trottoir"**.

En l'absence d'explication plus précise sur la situation des lieux, il semblerait que chaque propriétaire dispose devant chez lui d'un morceau de trottoir.

Merci de confirmer ou infirmer.

Cordialement

Par **Melimelo18**, le **07/09/2013** à **21:23**

Bonsoir,

Chaque propriétaire a son portail qui donne sur ce trottoir.

Ce trottoir est une parcelle en indivision entre les 2 propriétaires.

Notre futur portail donnerait également sur ce trottoir, c'est pour cela que nous devons être propriétaire de cette parcelle au même titre que les 2 autres propriétaires. Mais les voisins qui ne souhaitent voir aucune construction à côté de chez eux refusent qu'on rentre dans l'indivision. Ainsi ils bloquent la signature et le début des travaux.

Par **amajuris**, le **08/09/2013** à **10:38**

bjr,

vous ne pouvez pas obliger un propriétaire de terrain à vous céder même en indivision une partie de sa propriété.

mais si votre terrain est enclavé suite à cette erreur, vous pouvez demander au titre de l'article 682 du code civil, un accès à la voie publique (servitude de droit de passage).

en cas de refus, vous devrez demander ce droit de passage à un juge.

cdt

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013** à **12:22**

Merci pour votre réponse ! Le notaire ne nous a même pas parlé de cette possibilité. Nous allons nous renseigner auprès de lui rapidement.

Mais quoiqu'il arrive, les voisins ne pourront en aucun cas faire interdire notre construction, n'est-ce pas ? (c'est ce qu'ils cherchent à faire)

Cordialement

Par **moisse**, le **08/09/2013** à **15:19**

Attention, il semblerait que cet enclavement résulte de la division par le vendeur du terrain, l'ex-proprétaire.

Si c'est le cas c'est le ce vendeur qui doit assurer le droit de passage.

Par **alterego**, le **08/09/2013** à **16:20**

Bonjour,

Je pencherais pour une indivision forcée du trottoir, autrement dit un bien affecté à titre d'accessoire indispensable à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

La portion de trottoir devant chaque parcelle permet d'accéder à chacune d'elle.

En indivision forcée, les droits des indivisaires sont restreints par rapport à ceux des indivisaires ordinaires :

- l'indivisaire ne peut pas demander le partage de la chose indivise.
- le droit dans l'indivision forcée ne peut être cédé ni hypothéqué séparément de celui de l'immeuble bénéficiant de l'indivision forcée.
- chacun des copropriétaires ne doit se servir de la chose commune que dans l'intérêt du fonds dont elle est destinée à assurer la desserte ou l'usage.

Cordialement

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013** à **17:53**

Merci pour cette nouvelle information. J'en prends note.

Cordialement.

Par **alterego**, le **08/09/2013** à **18:14**

Bonjour,

Le 6, 14h52 : vous avez écrit "**les propriétaires actuels et les voisins doivent nous céder 1/6 du trottoir**".

Le 7, 21h23 : **"Ce trottoir est une parcelle en indivision entre les 2 propriétaires (...) Mais les voisins qui ne souhaitent voir aucune construction à côté de chez eux refusent qu'on rentre dans l'indivision."**

Pourquoi cette distinction "propriétaires et voisins" ?

Les opposants sont-ils aussi des propriétaires accédants chez eux par ce trottoir ?

Cordialement

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013 à 18:21**

Oui tout à fait. Les voisins (qui s'opposent à notre construction) accèdent chez eux par ce trottoir. Ils ont un portail à eux, tout comme les propriétaires actuels qui vont nous vendre une partie de leur terrain.

Par **moisse**, le **08/09/2013 à 18:27**

Hello,

Voici comme je comprends le problème.

2 voisins sont propriétaires avec un trottoir commun en indivi qui longe leur façade et donne accès à la voirie.

L'un ces propriétaire divise son terrain en 2 parties, mais l'acheteur de la partie, elle aussi limitrophe du trottoir a donc besoin pour accéder à la voirie (et se désenclaver) que chacun des 2 propriétaires originaux lui cède 1/6 de participation afin que les 3 voisins soient copropriétaire d'un tiers de droits sur le fameux trottoir.

Pour moi le propriétaire vendeur est à l'origine de l'enclavement, et doit donc subir une servitude de passage via son terrain restant pour permettre à son acheteur un accès au trottoir.

A condition que l'indivision permette un tel usage non prévu à l'origine.

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013 à 18:50**

c'est tout à fait cela. Merci d'avoir bien résumé la situation.

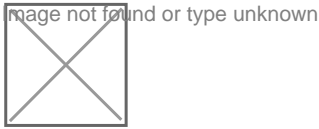
Par **Lag0**, le **08/09/2013 à 19:10**

Bonjour,

Un dessin permettrait de mieux se rendre compte, peut-être...

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013** à **19:16**

Je viens de faire ça rapidement. Voici à quoi ça ressemble en gros.  
Mais ce que j'aimerais savoir également, c'est s'ils sont dans la possibilité de faire annuler notre construction ? Sachant, je le rappelle, que nous avons déjà obtenu notre permis de construire.



Par **Lag0**, le **08/09/2013** à **19:28**

Je comprends mieux.  
Donc d'accord avec mes camarades, s'il n'y a pas d'accord avec le second propriétaire pour vous faire un accès via le trottoir, il vous faut demander un droit de passage sur la parcelle de votre vendeur pour utiliser sa sortie.  
Mais c'est une solution vraiment absurde vu la configuration des lieux.  
Pour ce qui est de votre construction, si vous avez obtenu le permis de construire et qu'elle respecte les droits du voisin, celui-ci ne pourra pas s'y opposer.

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013** à **19:38**

Merci pour votre réponse. Ce que vous voulez dire, c'est que nous passons par son portail ?  
Mais la configuration des lieux ne s'y prête pas du tout malheureusement.

En tout cas, la construction répond pleinement aux critères du PLU.

Qu'en serait-il d'une servitude de passage sur le trottoir ? Les 2 indivisaires doivent-ils donner absolument leur accord ? ou un seul suffirait ? (ce qui serait parfait dans ce cas là)  
Merci encore.

Par **alterego**, le **08/09/2013** à **20:47**

Avant le partage de la parcelle verte, le trottoir est en indivision entre propriétés vertes et propriétés jaunes.

La portion de trottoir longeant la parcelle verte est affectée à titre d'accessoire indispensable à cette dernière et la portion longeant la parcelle jaune à la jaune, chaque parcelle ayant son accès à la voie publique.

Vous vous rendez acquéreur d'une parcelle située entre le pointillé rouge et la parcelle jaune,

la longueur de trottoir correspondante vous revient.

Dans ce type d'indivision ce n'est pas le nombre de propriétaires qui compte mais le nombre de parcelles Sur votre plan, deux avant la vente, trois après.

Après division et vente de la verte, celle des vendeurs, la vôtre et celle des voisins qui ne peuvent pas s'opposer à un indivisaire supplémentaire suite à la division et la cession de la parcelle voisine.

Une servitude de passage n'est pas d'actualité.

**"...les voisins qui ne souhaitent voir aucune construction à côté de chez eux refusent qu'on rentre dans l'indivision"**

Vous ont-ils produit l'acte d'indivision du trottoir ?  
Alors...

Cordialement

Par **Melimelo18**, le **08/09/2013** à **21:38**

L'indivision du trottoir est stipulée dans les actes de propriétés, et des propriétaires et des voisins.

Tout est dans les mains du notaire.

Par **alterego**, le **09/09/2013** à **13:29**

Bonjour,

**"L'indivision du trottoir est stipulée dans les actes de propriétés, et des propriétaires et des voisins"** confirme que le trottoir est une partie commune à l'ensemble des parcelles qu'il borde, autrement dit il est en indivision forcée et perpétuelle.

Un indivisaire vous cède son fonds, il vous cède aussi ses droits indivis sur la zone de passage jouxtant celui-ci, ce qui n'affecte en aucune façon les mêmes droits dont disposent les autres copropriétaires.

Le trottoir a le caractère d'accessoire indispensable de l'ensemble des parcelles qu'il dessert (vertes, jaunes etc...). Les droits indivis sur le trottoir (zone de passage, parcelle de desserte\*) ne peuvent être dissociés de la parcelle dont vous vous rendez acquéreur. Ils ne peuvent être cédés indépendamment

Les autres indivisaires n'ont pas à intervenir dans la transaction, s'y opposer ou s'opposer à l'ouverture d'un accès à la voie de circulation existante.

Cordialement

\* *"Il est constitué de 2 parcelles : le terrain où sera situé notre maison et le trottoir".*

Par **Melimelo18**, le 09/09/2013 à 13:41

Merci pour cette réponse.

Cordialement

Par **Melimelo18**, le 10/09/2013 à 19:11

Bonjour,

Je viens de parler à mon notaire du régime d'indivision forcée et perpétuelle. Il reconnaît que ce trottoir est dans ce cas là. Mais il nous affirme que tous les indivisaires doivent donner leur accord.

N'auriez-vous pas un article ou un texte sur le sujet ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement.

Par **Lag0**, le 10/09/2013 à 19:24

Bonjour,

Après avoir fait quelques recherches sur l'indivision forcée, je pense que votre notaire a raison et cela confirme ce que nous étions plusieurs à penser.

Dans le cas d'une indivision forcée comme ici, le trottoir est considéré comme accessoire aux 2 parcelles.

Le régime de l'indivision forcée fait que si une des parcelle vient à être vendue, les parts d'indivision du trottoir sont vendues avec sans que l'autre indivisaire n'ait son mot à dire.

Mais là, ce n'est pas ce qui se passe car votre vendeur ne vend pas sa parcelle et donc ses parts d'indivision du trottoir avec, il scinde sa parcelle et n'en vend qu'une partie.

Ce cas ne semble pas être prévu par le régime de l'indivision forcée, du moins je n'ai rien trouvé dessus.

Alterego qui semble familier de ce régime aura peut-être un point de vue différent, mais pour ma part, je crains que le notaire n'ait raison et qu'il faille l'accord de l'autre indivisaire pour faire entrer un troisième indivisaire dans l'indivision forcée.

Par **Melimelo18**, le 11/09/2013 à 09:48

Merci beaucoup pour ces précisions.  
Bien à vous

Par **alterego**, le **11/09/2013 à 13:36**

Bonjour,

Existe-t-il un règlement de lotissement concernant la voie de circulation et le trottoir ?

Cordialement

Par **Melimelo18**, le **13/09/2013 à 15:15**

Bonjour,

Pardonnez ma réponse tardive.

Je ne sais pas du tout s'il existe un règlement. En tout cas, le terrain ne se situe pas dans un lotissement à proprement parler.