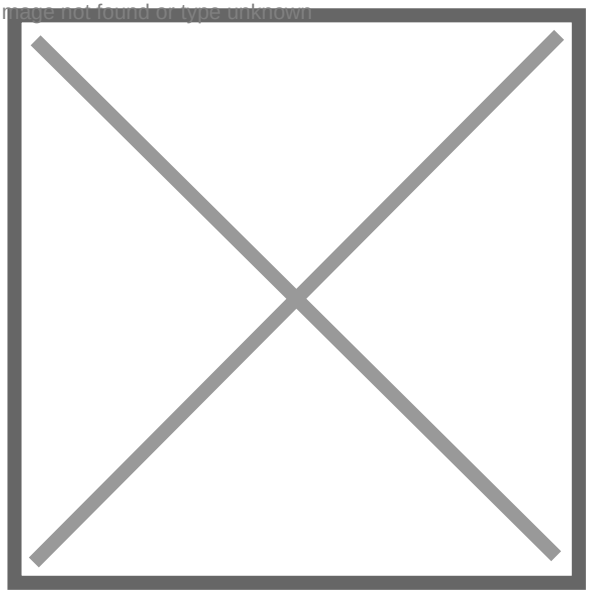
Image not found or type unknown



Chemin d'acces en indivision

Par **davalain**, le **22/11/2011** à **11:19**

Bonjour,
je suis en indivision sur un chemin d'accés pour acceder à ma maison. Dans le prolongement de ce chemin il y à un terrain à construire. L'agence ayant acheté ce terrain me demande de signer un protocole leurs permettant de faire l'acces pour les nouvelles construction.
Je ne suis pas d'accord, car j'aurais toutes les nuisances dues aux chantiers, et ensuite le passage des véhicules des habitants de ces parcelles.

Quels sont mes droits pour défendre l'acces privatif de ce passage ?

merci pour vos réponses

Par **amajuris**, le **22/11/2011** à **11:35**

bjr,
vous ne signez pas le document.
vous pouvez demander à la mairie si en délivrant les permis de construire comment est prévu l'accès à ces constructions.
si les parcelles sont enclavées le promoteur pourra demander un droit de passage au tribunal mais pas forcément par votre chemin.
qui sont les autres indivisaires, sont-ils d'accord ?
cdt

Par **toto**, le **22/11/2011** à **14:20**

si vous êtes en indivision avec le propriétaire du terrain qui va supporter les nouvelles constructions avec indivision crée pour accéder au terrain , vous ne pourrez pas vous opposer au passage ni du chantier, ni les futurs habitants. Pire, tous les travaux de renforcement de ce chemin seront a priori à votre charge dans le pourcentage de votre droit indivis.

c'est le cas d'un de mes amis : il a acheté la moitié d'un terrain avec un chemin d'accès en indivision pour l'autre moitié
sur l'autre moitié , il y a eu 2 maisons de construites

maintenant , à chaque facture de travaux sur le chemin, il en paie la moitie, les 2 autres propriétaires ne paie que 1/4 chacun

votre intérêt est de renégocier votre pourcentage dans les actes de droits indivis en fonction du nombre d'habitations, de faire un constat d'huissier pour décrire l'état de cet accès avant les travaux et mettre à la charge des constructeurs les renforcement puis réparation à faire en fin de chantier. Faîtes le avant l'accord du permis de construire si il en est encore temps !

Par **mimi493**, le **22/11/2011** à **17:46**

[fluo]**vous ne signez pas le document.** [/fluo]
C'est important ça, surtout

Par **alterego**, le **22/11/2011** à **20:17**

Bonjour

En l'absence de toute autre précision, ce chemin semble être en **indivision forcée**.

Un chemin en indivision est un chemin qui est l'accessoire indispensable à l'usage commun d'immeubles appartenant à des propriétaires différends (terrains, constructions etc…).

Lorsqu'un propriétaire cède son immeuble, il cède obligatoirement sa quote-part du chemin.

Si il fractionne cet immeuble, celle-ci est également fractionnée.

Chaque propriétaire indivis possède des droits identiques sur la totalité du bien commun et doit en user dans le respect des droits des autres indivisaires. Il peut accomplir sans le consentement des autres indivisaires des actes matériels d'usage et de jouissance à condition que cet usage soit compatible avec la destination du bien et les droits des autres

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

indivisaires.

Il ne peut pas affecter cette voie à la desserte d'un immeuble comprenant X logements. Si il s'agit bien d'une indivision forcée, vous devez vous opposer au projet.

Nul propriétaire ne peut se soustraire à une indivision forcée.

Une indivision forcée a un caractère perpétuel.

Cordialement

[citation]Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.[/citation]

Par **gege**, le **22/11/2011** à **21:09**

l'indivision forcée est définie pour un usage; dans le cas présent , c'est la desserte d'un terrain; cela fait 30 ans que je vois passer des dossiers de permis de construire et ce genre de servitude; si les règles d'urbanismes autorisent la construction de 500 logements sur le terrain, l'indivisaire ne pourra s'opposer à cela; dans ma carrière, je n'ai jamais vu de servitude pour desserte d'une maison, toujours pour desserte d'un terrain;

maintenant , si davalain veut se retrouver dans le cas de mon ami, à payer des charges sans aucune mesure avec l'usage qu'il a de son chemin d'accès, qu'il suive les conseils de ceux qui n'ont visiblement aucune expérience en urbanisme

Par **alterego**, le **23/11/2011** à **13:24**

Davalain

Hormis les nuisances dont vous faites état, il faut savoir que le co-indivisaire ne peut pas augmenter la charge dont il jouit actuellement. Or ce sera le cas si de nouvelles constructions sont érigées.

Cordialement

Par **gege**, le **23/11/2011** à **23:01**

augmenter la charge serait desservir un autre terrain, non pas desservir l'immeuble futur

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

construit sur l'autre terrain desservi par cette indivision

avec votre façon de voir les choses, on ne pourrait jamais construire sur un terrain desservi en indivision

Par **alterego**, le **24/11/2011** à **05:22**

Bonjour

Davalain a précisé [citation]***"je suis en indivision sur un chemin d'accès pour accéder à ma maison" (…..) l'agence ayant acheté ce terrain me demande de signer un protocole leurs permettant de faire l'accès pour les nouvelles constructions".***
[/citation]

Le protocole ne concerne donc pas une maison individuelle, mais bien plusieurs à construire.

Même si la question est mal renseignée, la nature du chemin n'est pas précisée, on ne peut pas y répondre en faisant abstraction du terme indivision ou en supputant que son auteur fait l'usage d'un mot pour un autre et en envisageant tous les cas de figure.

Si, comme cela est précisé, le chemin est en indivision, on ne peut que penser à une indivision forcée et répondre en ce sens.

[citation]"L'indivision forcée est définie pour un usage; dans le cas présent, c'est la desserte d'un terrain; cela fait ***30 ans que je vois passer*** des dossiers de permis de construire et ***ce genre de servitude (Gégé).***"[/citation]

[fluo]**L'indivision forcée n'a jamais été et n'est pas une servitude.** [/fluo]

A la différence de celle-ci, qui s'éteint par le non-usage, le fait pour un copropriétaire de ne pas utiliser la chose indivise pendant trente ans n'entraîne pas extinction de son droit.

Cordialement

Par **toto**, le **24/11/2011** à **08:35**

votre dernier message sorti du contexte n'a aucun sens
" genre de servitude " et non servitude
le phrase suivante , je ne parle pas de genre d'indivisaire , mais d'indivisaire.
plus loin je parle de servitude, qui à priori , serait plus favorable à Davalain que l'indivision d'autre part, le cas de mon ami est un cas réel

l'intérêt de Davalain est de négocier préalablement au protocole :
- un constat d'huissier pris en charge par l'agence,
- un changement du % d'indivision (droit réel opposable à tous les propriétaires futurs du chemin) ou un accord pour répartition des frais d'entretien du chemin (sous réserve que cet

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

accord soit opposable à tous les propriétaires successifs ?)

à défaut, il ne pourra s'opposer à la desserte de l'autre terrain, et se trouvera dans une position défavorable chaque fois qu'il y aura des travaux d'entretien ou d'investissement à faire pour le compte de l'indivision

Par **salsa2009**, le **08/04/2012** à **17:38**

Bonjour, moi c'est un peu différent, je fais construire ma maison qui se trouve au bout d'un chemin d'accés privé qui appartient à M.X et j'en ai un droit de passage en tout temps et tout usage en automobile. Pour la construction de la maison, je passe par un constructeur de maison individuelle qui fait Maître d'Oeuvre. Les engins de chantier ont abimé le revêtement de ce chemin d'accés. J'avais pris soin de faire constater par huissier l'état de ce chemin avant le début des travaux. Les autres riverains de ce chemin nous demande de nous engager par écrit quand à la remise en état du chemin après chantier. Pouvez vous me dire si c'est de ma responsabilité ou celle de mon Maître d'Oeuvre? Y a t-il des textes de loi? Merci vraiment d'avance.

Par **johanna74340**, le **06/04/2013** à **18:05**

Bonjour,

j'ai également une question:

Nous allons bientôt signer un compromis de vente pour l'achat d'un petit chalet sur un terrain composé de trois parcelles (nous achetons les trois parcelles). Le chalet actuel est desservit par un accès donnant sur voie publique donc pas de problème.
Mais, nous envisageons par la suite de revendre le logement avec sa parcelle et de construire un autre logement (un seul) sur la parcelle qui se trouve derrière (division parcellaire). Cette parcelle là semble enclavée car le chemin d'accès du chalet actuel ne fait que 3m et l'autre accès possible est un chemin privé.
Le chemin privé est divisé par quatre. 3 propriétaires actuels et un quote part appartenant à l'ancien propriétaire de la parcelle que nous allons acheter. Sauf que le propriétaire-vendeur n'a pas souhaité obtenir ce quote part.
Pouvons nous racheter le quote part à l'ancien propriétaire? Pouvons nous mettre en clause suspensive à l'achat le fait de pouvoir acheter ce quote part?

je suis désolée je ne sais pas si je suis très claire dans mon explication....

Par **amajuris**, le **06/04/2013** à **19:58**

bjr,
effectivement je n'ai pas tout saisi.
mais il existe une règle dans le code civil qui indique que si l'enclave résulte de la division

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'une parcelle par suite d'une vente, partage ou autres actes, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
dans votre cas, le passage devra se faire par la parcelle ou se situe le chalet.
cdt

Par **manonthomas,**, le **22/09/2014** à **18:44**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison et pour y accéder je dois passer sur un chemin dont je ne suis pas propriétaire mais dont je dispose d'un simple droit d'accès.Le propriétaire souhaite mettre des gravillons pour finaliser cet accès. Devons nous participer au financement ? Sachant que nous avons déjà participé pour moitié à la realisation et l'empierrement de ce chemin lors de notre construction . Merci de votre retour

Par **aguesseau**, le **22/09/2014** à **20:32**

bjr,
avez-vous un simple droit d'accès ou une servitude de droit de passage notarié et figurant sur votre acte d'achat de votre bien ?
si c'est une simple autorisation précaire et révocable, vous n'avez pas à le financer mais votre voisin n'est pas obligé de vous laisser passer.
cdt

Par **vally**, le **23/09/2014** à **16:19**

Si l'autre propriétaire de l'indivision a un accès route de l'autre coté via ça propriété,peut-on interdire l'accès aux voitures sur le terrain en indivision??

Par **aguesseau**, le **23/09/2014** à **16:33**

les indivisaires ont tous les mêmes droits sur le bien indivis, on ne peut pas interdire le passage à un seul indivisaire sur le bien indivis parce qu'il disposerait d'un autre accès.

Par **peyrabouj**, le **27/09/2014** à **11:50**

bonjour,
en indivision avec ma soeur d'un chemin bordant uniquement des terrains constructibles m'appartenant. Lors d'une précédente vente d'un terrain j'ai dû attendre le bon vouloir de cette dernière pour qu'elle signe les documents.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

La mairie m'a obligé à faire un rond-point de retournement au bout de ce chemin pour facilité l'accès des pompiers, ambulances etc..J'ai donc réalisé à mes propres frais ce rond-point et la réfection dudit chemin. Récemment je lui ai proposé de lui racheté sa part, réponse "jamais je ne
cèderai mes droits sur ce chemin!"Suis-je obligée de subir
son bon vouloir, voir un refus de faire passer les VRD sur
ce chemin pour d'éventuelles constructions le longeant. Elle ne veut pas participer aux frais d'entretien
sous prétexte qu'elle n'a pas de terrain jouxtant celui-ci!
Comment procéder pour me sortir de cette indivision qui me coûte cher car elle me demande de lui donner de l'argent à chaque signature, c'est du chantage!
Merci

Par **fransounette**, le **18/10/2014** à **01:30**

bonjour,
Mes parents avait acheter deux maison l'une d'elle avait un chemin qui fessait tout le tour de toutes les autres maisons des autres voisins.
Le maire avait un projet qui était de faire une route avec des places de parking et les voisins ainsi que ma mère on signer un document qui autoriser la communauté urbaine ainsi que la mairie d'entreprendre se projet mais ensuite aucune de ces personnes n'ont signer un document chez le notaire.
Puis mon voisin c'est approprier une parcelle du chemin que nous avions tous acheter en communauté.
Il a fait une demande par écrit à la communauté urbaine d'une rétrocession de cette parcelle qu'il a clôturé.
A-t-il le droit?
Que peut faire ma mère pour avoir encore le droit de passage comme avant?
Peut-elle aussi faire une demande d'une rétrocession pour la parcelle qui est devant notre maison, et peut-elle aussi clôturé le passage,mais seulement le voisin ne pourra plus passer.Puis-ce-que le voisin comme je l'ai dit au auparavant à clôturer derrière sa maison ou nous avions le passage.
Que pouvons nous faire et quels sont nos droits.
Des experts sont venus un pour la partie adverse et un qui était pour nous nous attendons le retour.
Merci de me répondre.
Cordialement

Par **fransounette**, le **18/10/2014** à **01:32**

bonjour,
Mes parents avait acheter deux maison l'une d'elle avait un chemin qui fessait tout le tour de toutes les autres maisons des autres voisins.
Le maire avait un projet qui était de faire une route avec des places de parking et les voisins ainsi que ma mère on signer un document qui autoriser la communauté urbaine ainsi que la mairie d'entreprendre se projet mais ensuite aucune de ces personnes n'ont signer un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

document chez le notaire.
Puis mon voisin c'est approprier une parcelle du chemin que nous avions tous acheter en communauté.
Il a fait une demande par écrit à la communauté urbaine d'une rétrocession de cette parcelle qu'il a clôturé.
A-t-il le droit?
Que peut faire ma mère pour avoir encore le droit de passage comme avant?
Peut-elle aussi faire une demande d'une rétrocession pour la parcelle qui est devant notre maison, et peut-elle aussi clôturé le passage,mais seulement le voisin ne pourra plus passer.Puis-ce-que le voisin comme je l'ai dit au auparavant à clôturer derrière sa maison ou nous avions le passage.
Que pouvons nous faire et quels sont nos droits.
Des experts sont venus un pour la partie adverse et un qui était pour nous nous attendons le retour.
Merci de me répondre.
Cordialement

Par **Hauren 40**, le **29/04/2017** à **22:43**

Un acte notarié de 1945 contient un Partage successoral.
Il a été attribué à 3 héritiers 3 immeubles qui sont desservis par un terrain de 60m et large de 4.20 qui accède à une avenue publique. Dans l'acte de Partage il est stipulé:
Précision faite que le passage figuré en jaune du plan et représentant une superficie de cent vingt huit mètres carrés....et aboutissant pour une largeur de 4,20 m et aboutissant pour une façade de cette largeur sur la route de R... servira uniquement aux propriétaires des lots A,a et B ,à l'exclusion des lots C et D qui sont directement par lad route de R.... En conséquence ce passage sera entretenu aux frais des propriétaires des lots A,a et B à qui il appartiendra en commun qui devront en assurer le bon entretien ainsi que les canalisations eau et gaz passant en tranchées et alimentant les immeubles A,a et B.Il est précisé que ce passage est cadastré AB 43 Impasse P... pour une superficie de 2a65ca.
Les 3 lots ont été vendus à 3 acheteurs différents. Dans 1 'acte notarié Un a acquis le Lot A et le 1/3 indivis de la parcelle AB 43 Impasse.
Un autre acquis le lot "a". Dans son acte il n'est rien précisé concernant l'accès à la voie publique alors que pour l'atteindre il faut passer dans le passage AB 43. la parcelle AB 43 Impasse...Le 3éme a acquis le lot B Dans son acte il est rapporté que l'immeuble bénéficie d'un droit de passage sur la parcelle AB 43 Impasse B.
Le 3° acquéreur propriétaire lot"B" vient de créer un Cabinet médical.Ila déposé une Déclaration de changement de destination sur une partie de son immeuble.
Depuis le lot B a un accés sur une autre rue publique.
La clientèle du Médecin passe dans le passage Impasse..(30 à40 clients /jour) ce qui perturbe la vie des deux autres propriétaire qui sont "enclavés" et qui utilisent l'Impasse pour accéder à l'Avenue .
Les 2 "victimes" à qui le Médecin n'a demandé aucun autorisation pour que sa clientèle utilise l'impasse; les 2 "victimes" peuvent interdirent le passage de la clientèle ? Si le médecin refuse que faire ? Merci de votre réponse.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **30/04/2017** à **09:27**

Bonjour,
Vous auriez du ouvrir votre propre fil de discussion.
ceci dit votre propos n'est guère compréhensible, il y a un lascar de trop, car un partage en 3 lots n'aboutit pas à "a"-"B"-"C"-"D".
Le médecin du lot B est bien copropriétaire, il a parfaitement le droit de l'emprunter à sa guise, et ce n'est censé gêner que le lot "A".
On est maitre chez soi.

Par **Hauren 40**, le **30/04/2017** à **11:11**

Bonjour morobar.
J'ai bien dit que dans un acte il a été attribué à 3 héritiers 3 immeubles desservis par un terrain de 60m de long et de 4,20 de large.
Effectivement cet acte comprend le partage entre 4 héritiers à qui les lots C et D ont été attribués- mais qui ne sont pas desservis par le terrain en Impasse objet du litige..
Le lot B Propriété du Médecin, a une sortie sur une voie publique.
Tout a fait d'accord pour que la famille occupante de la maison et terrain du lot B peut, à sa guise, utiliser le passage de l'Impasse. Mais je pense que l'on ne peut imposer aux 2 autres indivisaires le fait que 30 à 40 et peut être plus, utilisent l'Impasse avec tout le trouble de voisinage que cela crée, du fait que la clientèle peut accéder au Cabinet par la voie publique.
Il me semble que l'Indivisaire ne jouit pas du bien en indivision forcée, dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires.

Par **amajuris**, le **30/04/2017** à **13:54**

bonjour,
vous écrivez " passage....servira uniquement aux propriétaires des lots A,a et B ,à l'exclusion des lots C et D ".
dès l'instant que le lot B "fonds dominant" bénéficie d'un droit de passage sur cette impasse " fonds servant" appartenant à une indivision constituée des propriétaires A,a et B, ce passage peut être utilisé pour se rendre au lot B peu importe sauf à prouver devant que cela constitue une aggravation de la servitude.
Dans votre exposé les lots C et D ne sont pas concernés par l'usage fait par cette impasse en indivision entre A,a et B.
la seule solution c'est de prouver devant un tribunal un trouble anormal de voisinage qui n'est pas évident dans votre cas .
salutations

Par **morobar**, le **30/04/2017** à **14:51**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

On est en présence d'une indivision ou d'une copropriété et non d'une servitude.
Que le lot "B" possède un autre accès est indifférent, on n'est pas en présence d'une servitude d'enclavement.
Le lot "B" est propriétaire du chemin.

Par **amajuris**, le **30/04/2017** à **15:03**

il est possible d'établir une servitude entre un fonds appartenant à propriétaire et un fonds appartenant à une indivision ayant comme un des indivisaires le propriétaire de l'autre lot.

Par **eulalie9**, le **10/03/2021** à **10:56**

Bonjour,

La maison dont je suis propriétaire est dans la famille depuis 1880. Sur les actes de propriété de mes ascendants, il est indiqué en ces termes "un jardin dans lequel se trouve un puits". Cette maison n'a jamais été vendue et il n'y a jamais eu de bornage.

Pour accéder à mon jardin, j'y accède par un chemin commun à deux autres propriétaires dont les maisons ont été mises à la vente à plusieurs reprises et au moins après la création du cadastre. Ce chemin a été requalifié de biens indivis

La conséquence de cette qualification est que le (mon) puits a été englobé dans le chemin commun et est tombé dans le bien indivis, alors qu'il m'appartient.

Depuis peu, j'ai fait des travaux devant mon puits, à savoir dans mon jardin et, une voisine me fait des difficultés.

Or, j'ai consulté les actes des propriétaires successifs de la maison de ma voisine, et il n'est jamais fait mention du puits

Il n'y a jamais eu de bornage, ai-je la possibilité de demander une modification du cadastre afin de faire intégrer le puits dans ma parcelle ?

Je vous en remercie par avance

Cordialement

Par **amajuris**, le **10/03/2021** à **11:13**

bonjour,

je ne crois pas que cela soit aussi simple.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

vous indiquez que sur les actes notariés, votre puits est dans votre jardin et non dans le chemin.

pour que ce chemin se retrouve en indivision, il y a du avoir des mutations immobilières.

vous pouvez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière pour connaître comment le chemin et le puits serait devenu en indivision.

avant de demander une modification du cadastre qui ne vous sera pas accordée sans preuve, je vous conseille de faire appel à un expert-géomètre pour borner votre terrain.

salutations

Par **Hildie**, le **22/03/2021** à **10:38**

Bonjour

Je suis propriétaire avec mon voisin mitoyen d'un chemin (50 m) qui déssert ma maison et la sienne. Lui possède également un autre accès, plus proche de la route.

- Sous ce chemin passent mes canalisations (les siennes sont sous son terrain qui est parallèle au chemin)

- sur cette parcelle dont nous sommes co-propriétaires, il y a également un puits qui a le même statut.

Le précédent propriétaire de la parcelle mitoyenne a fait réaliser il y a 2 ans des gros travaux et des énormes camions sont passés sur ce chemin qui n'est pas goudroné, (au lieu d'emprunter l'accès direct que possède la propriété voisine), ont patiné dans la boue et ont défoncé le chemin par endroit.

Le nouveau propriétaire veut faire une piscine.

- Puis je m'opposer (ou à quelles conditions puis je m'opposer) au passage des camions sur le chemin indivis pour préserver le chemin et mes canalisations ?

- Puis je m'opposer à ce que leur piscine soit alimentée par le puits commun ?

Je vous remercie vraiment pour vos réponses.

Bien cordialement

Par **sambil**, le **16/01/2022** à **18:35**

je suis proprietaire d'un terrain se situant le long d'un chemin d'acces don je suis proprietaire en indivision, puis je deposer mon permi de construire en limite du chemin ou en mimite de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

mon terrain

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés