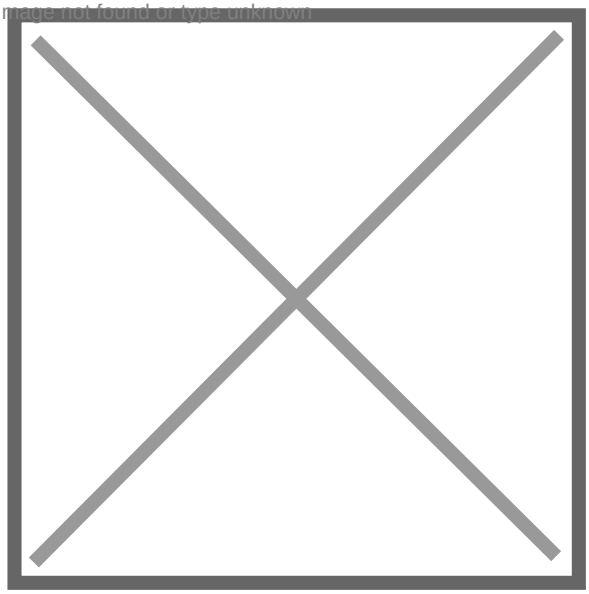
Image not found or type unknown



chemin en indivision

Par **Patricai**, le **10/03/2023** à **19:30**

Bonjour

je suis propriétaire pour un tiers d'un chemin donnant acces à ma maison .

Mon voisin qui est aussi propriétaire pour un tiers vend le bas de son terrain .

Il veut cependant garder l'indivision tout en accordant le droit de passage à celui qui a acheté le terrain.

Concretement comment ça va se passer? Peuvent ils être deux propriétaires sur un tiers?

Peut on m'obliger à devenir propriétaire pour un quart? Je n'y tiens pas ?

merci pour votre réponse

Par **amajuris**, le **10/03/2023** à **20:35**

bonjour,

le chemin est en indivision, si votre voisin veut vendre ses droits indivis, les autres indivision disposent d'un droit de préemption avant de pouroir vendre ses droits indivis (article 815-14 du code civil) à un tiers..

si la nouvelle parcelle créée par la division est enclavée, l'article ci-dessous a vocation à

s'appliquer :

article 684 du code civil:

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.

salutations

Par **Patricai**, le **10/03/2023** à **21:30**

merci de votre réponse

La parcelle détachée de la propriété de mon voisin n'est pas enclavée .L'accés à cette parcelle se fera par un autre chemin qui lui est entièrement la propriété du voisin qui vend .

Le chemin dont il est question, mène à un portail qui, bien que s'ouvrant sur la parcelle cèdée ,ne servira guère sans doute et n'a jamais servi durant de longues années

Mon voisin ne veut pas vendre ses droits d'indivis .Ce que j'ai cru comprendre est qu'il veut les étendre à son aquéreur

je vous remercie d'avance

Par **amajuris**, le **11/03/2023** à **11:03**

que voulez-vous dire par " *'il veut les **étendre** à son aquéreur* " ?

il veut autoriser son acquéreur à utiliser ce chemin en indivision alors que l'acquéreur n'a auucn droit sur ce chemin ?

Par **Henriri**, le **11/03/2023** à **11:08**

Hello !

Personnellement j'ai du mal à "voir" la géographie des parcelles et passages que vous évoquez **Patricia** (un croquis ou un extrait cadastral serait bien utile).

Mais je dirais que la parcelle que veut vendre votre voisin (crée par division de sa propriété) doit avant tout obtenir un droit de passage sur et via son propre terrain restant (Article 684 du

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

code civil). Du coup :

- Je ne vois pas pourquoi son acheteur rentrerait dans l'indivision de la parcelle-chemin en question (qui a 3 propriétaires indivis). La détermination du droit de "passage" qui lui sera nécessaire n'implique pas la propriété du passage...

- De plus si cette nouvelle parcelle peut bénéficier d'un autre "passage" via le terrain restant à son vendeur pourquoi passer par votre accès ?

La question reste seulement une question de détermination judiciaire d'une servitude de passage au profit de la parcelle créee (fond dominant) sur celle du vendeur (fond servant) non d'achat d'une part du chemin (le co-votre ou l'autre possible).

Je note que contrairement à ce que vous dites la nouvelle parcelle est bel et bien enclavée puisque vous évoquez deux cheminements possibles vers l'espace public mais via des parcelles voisines.

A+

Par **Patricai**, le **11/03/2023** à **15:01**

merci à vous qui essayez de m'aider

Désolée de ne pas être plus claire.Je ne sais pas faire un croquis et je ne pense pas être capable de mettre un extrait cadastrale non plus

C'est compliqué mais je vais essayer de mieux expliquer .Pour arriver à l''impasse dans laquelle se situe ma maison et celle du voisin nous avons un droit de passage sur environ 20 m .

Nous sommes dans un quartier à l'exterieur de la ville où chacun faisait un peu ce qui lui plaisait il y a 50 ans en arriere. Donc pour faire vite ,là où on passait(depuis 36 ans en ce qui me concerne)s'est revelé appartenir à quelqu'un d'autre qui nous a cedé le droit de passage .Obligé en fait .Au bout des 20m on arrive à la parcelle dans l'indivision et au bout de 8m ce petit chemin se divise en deux .Une partie étant la propriété du voisin qui vend et c'est sur ce chemin privé que l'acquéreur va créer une entrée.l'autre chemin est ce fameux parcelle en indivision qui mène principalement à mon unique entrée

Par contre l'aquéreur doit bien passer sur ces 8m (approx) qui sont en indivision .Ensuite s'il veut se servir du portail existant qui est sur le chemin en indivision est ce qu'un simple droit de passage serait suffisant?

En fait je crois que j'ai toutes les réponses

vous dites que le vendeur doit respecter l'Article 684 du code - il le fait et puis vous dites

"La détermination du droit de "passage" qui lui sera nécessaire n'implique pas la propriété du passage... " là c'est clair

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

par contre j'ai du mal avec "détermination judiciaire d'une servitude de passage au profit de la parcelle créee (fond dominant) sur celle du vendeur (fond servant) non d'achat d'une part du chemin (le co-votre ou l'autre possible). "

j'avoue ne pas comprendre .Et oui je suppose que nous sommes tous enclavés?

j'ai enregistré un plan cadastral mais je ne sais pas comment le joindre

merci une fois de plus pour votre patience

Par **Henriri**, le **11/03/2023** à **16:06**

(suite)

Revenons à des choses simples **Patricia** et vous lirez vous-même votre situation :

1- Parcelle enclavée = fond dominant ; parcelle fournissant le passage = fond servant.

2- Quand une parcelle est enclavée (= pas d'accès direct à l'espace public) celle-ci va forcément bénéficie d'un droit de passage (mixant le plus court et le moins pénalisant) sur la ou les parcelles du des voisns.

3- Obtenir ce droit de passage (et en définir l'assiette) nécessite généralement de passer devant la justice.

4- Obtenir un droit de passage n'induit rien ou n'impose rien de l'ordre de devenir plus ou moins propriétaire du passage en question chez le ou les voisins.

5- Quand une parcelle est divisée en créant une parcelle enclavée son droit de passage se fait via l'autre nouvelle parcelle (laquelle a un accès direct ou pas à l'espace public).

Donc (de ce que j'ai compris de votre cas) :

A- Votre voisin vendeur d'une nouvelle parcelle qu'il a créee par division n'a pas à induire d'achat partiel d'une parcelle en indivision vous servant à vous et lui d'accès à l'espace public.

B- Si cette nouvelle parcelle peut avoir un accès plus simple vers l'espace public via une parcelle du vendeur cet autre cheminement peut s'imposer.

A+

Par **Patricai**, le **11/03/2023** à **16:55**

merci beaucoup pour le temps que vous avez pris

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans l'ordre

1. j'ai compris (en fait je connaissais ces termes mais les avais oubliés !!)

2.Clair aussi

3. nous n'étions pas passés devant la justice .Est ce le fait qu'on utilise ce chemin depuis des lustres y est pour quelquechose? (je parle du début du chemin depuis l'espace publique) qu'on emprunte sur 8 ou 10 mètres pour atteindre notre chemin dans l'indivis)

4 interèssant .ça permet de protèger la végétation le cas échéant

5 C'est ce que les voisins ont fait

A et B c'est bien ça

j'ajoute pour la petite histoire que je m'éntends très bien avec mes voisins , je ne veux pas les nuire mais je ne tiens pas particulierement partager mon tiers-indivision .....

Merci beaucoup encore une fois

c'est vraiment sympa de répondre à des gens qui ne savent même pas expliquer clairement le topo !!

Par **Henriri**, le **11/03/2023** à **16:59**

(suite suivante)

Patricia pour simplifier votre réflexion oubliez le chemin en indivision : imaginons une parcelle A enclavée qui a un droit de passage sur la parcelle B pour rejoindre l'espace public puis que le propriétaire A divise sa parcelle en A1 qu'il garde pour lui et A2 qu'il vend.

A2 va avoir le droit de passage par la parcelle B (à travers ou pas la parcelle A1 selon la position relative de A1 et A2). Et il n'est pas besoin que A2 achète ce passage en rentrant en indivision avec le propriétaire de la parcelle B...

Votre question 3 : un droit de passage se doit d'être "acté", l'usage ne le donne pas.

Il n'est effectivement pas question de nuire à vos voisins mais juste de protéger vos droits.

Et je dirais qu'au final c'est à l'acheteur de la nouvelle parcelle de demander un droit de passage le plus pertinent conforément à la réglementation et en fonction de l'agencement des parcelles voisines et de l'historique de sa créaion.

A+

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **11/03/2023** à **17:04**

vous écrivez " *s'est revelé appartenir à quelqu'un d'autre qui nous a cedé le droit de passage .Obligé en fait* "

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre , disposez-vous fonds dominant d'un titre de servitude, en principe notarié et transmis au service de la publicité foncière.

Par **Henriri**, le **13/03/2023** à **07:47**

Hello !

Amatjuris, Patricia me semble avoir exprimé utiliser le passage avec l'accord du propriétaire de la parcelle traversée mais sans être passés devant la justice (donc sans acte, même conventionnel j'imagine).

Mais ça ne change pas grand chose à la problématique posée. Pour moi elle ne reste que celle de l'acheteur de la "nouvelle" parcelle enclavée qui doit demander un droit de passage conforme sur le plan juridique via le-les fonds pertinents qui deviendront officiellement "servants" (sans vraiment s'occuper des usages de passage d'autres parcelles enclavées du secteur).

Contrairement au lancement de la discussion la problématique n'est pas celle de voir s'imposer le nouvel acheteur dans l'indivision d'une parcelle servant de passage sans droit de passage acté.

A+

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés