



Opposition à une division parcellaire de nos voisins

Par **Mobli**, le **07/12/2024** à **15:10**

Bonjour,

Actuellement propriétaires de notre maison avec jardin, nous avons appris (via affichage) que nos voisins divisaient leur parcelle et vendaient cette dernière.

Ils nous ont dit que des acheteurs potentiels souhaitaient construire une maison sur cette parcelle.

Cependant, l'accès à la future parcelle se fera par un chemin en indivision entre ces deux parties, et ce tout le long de notre clôture récemment rénovée.

Or, le passage de ce chemin menant à la future parcelle fait 3m.

A la lecture du PLU de notre commune, nous pouvons lire :

"Les voies publiques ou privées doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent présenter une largeur minimum de 3,50 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs."

Cependant il semblerait que ce chemin en indivision ne soit pas considéré comme une voie privée ? Auquel cas nous aurions un argument d'opposition ..

Nous souhaitons nous opposer à cette division, car :

- nous craignons pour notre tranquillité, d'autant plus cette parcelle est au sud.
- nous craignons pour notre clôture, qui sera probablement abîmée par le passage des engins de chantier, d'autant plus que cette dernière est scellée par plot béton en appui sur la semelle du muret voisin. Les excavations/viabilisations abîmeraient certainement les poteaux et donc la clôture.
- nous craignons qu'il nous soit imposé de retirer notre clôture le temps des-dits travaux afin de permettre un passage des engins.

Quels recours avons-nous ?

Merci d'avance pour le temps que vous prendrez pour nous lire et nous répondre.

Par **yapasdequoi**, le **07/12/2024** à **17:19**

Bonjour,

Vos arguments seront probablement rejetés car le voisin peut élargir son chemin d'accès en rognant sur son terrain et ainsi respecter le PLU.

Si votre clôture est endommagée par les travaux, il faudra le faire constater, au besoin par huissier et demander réparation au voisin, car c'est sa responsabilité civile qui sera en jeu.

Par **Henriri**, le **08/12/2024** à **09:02**

Hello !

Mobli l'affichage* réglementaire de votre voisin actuel est une période durant laquelle vous pouvez réagir notamment avec des arguments relatifs aux dispositions du PLU. Et vous verrez bien quels de vos arguments seront retenus. Mais de toute façon aucun des 3 arguments que vous avancez (crainte pour votre tranquillité, risques pour votre clôture, éventuel besoin de son retrait** durant les travaux) ne vaut pour vous opposer à la division de sa parcelle par votre voisin !

* Quel est exactement l'objet de cet affichage ?

** Votre voisin ne peut pas vous l'imposer.

A priori cette division ne devrait pas créer une "voie privée" (en indivision qui plus est ?). Elle va plutôt créer un droit de passage "par destination du père de famille" au bénéfice de la parcelle-fille enclavée (fond dominant) sur l'autre parcelle-fille (fond servant). A moins que ce passage ne soit tout simplement défini comme faisant partie de la parcelle-fille à vendre qui du coup ne serait pas enclavée (si j'étais le vendeur c'est l'option que je préférerais)..

Pour ce qui est de vos craintes de détérioration de votre clôture***, par précaution vous pouvez faire constater son (bon) état actuel par un huissier avant le début des travaux de

vosre futur voisin. Suggestion : quand vous le verrez une première fois invitez-le à un apéro chez vous pour l'accueillir et faire connaissance, peut-être même avec votre voisin actuel.

*** Est-ce vraiment la vôtre ? N'est-elle pas mitoyenne ? Quel est ce muret voisin ?

Lecture : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567>

A+