



Utilisation d'un passage en indivision

Par **Phillipe Salocin**, le **07/11/2024** à **21:50**

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison située dans une impasse (impasse X), le chemin de l'impasse est en indivision entre 5 propriétaires dont moi même.

Le propriétaire d'une impasse voisine (impasse Y) à une grande parcelle de 5 maisons à restaurer avec un chemin d'accès propre à ce lot. Il se trouve qu'il a également une part dans l'indivision du chemin de l'impasse X et que, les parcelles étant voisines, il veut utiliser l'impasse X afin d'y desservir les maisons de l'impasse Y. (Il s'agit bien de 2 noms d'impasses distincts)

Ainsi le chemin qui passe juste devant chez moi et qui est déjà peu carrossable devrait desservir des maisons supplémentaires alors qu'il y a déjà un accès beaucoup plus large à l'impasse Y (dont il est le seul propriétaire)

En a t'il le droit?

Par ailleurs, un des indivisionnaires de l'impasse X souhaite lui vendre sa part car il ne l'utilise pas et ne veut pas avoir d'éventuel frais d'entretien, il serait donc propriétaire de 2 parts. Cela lui donne t'il plus de droit ou seulement plus de devoirs? Notre accord étant essentiel pour cette vente nous ne nous sommes pas encore prononcés.

Un grand merci pour vos retours.

Philippe

Par **Henriri**, le **08/11/2024 à 19:48**

Hello !

Philippe vous devriez nous fournir* un croquis** des deux impasses pour qu'on comprenne comment le propriétaire de l'impasse Y peut envisager de passer par l'impasse X pour accéder à sa grande parcelle de 5 maisons déservies par l'impasse Y.

* utilisez par exemple cet outil : <https://imgbb.com/>

** un extrait du plan cadastral serait idéal.

A+

Par **Phillipe Salocin**, le **08/11/2024 à 22:09**

Bonjour Henriri, merci pour votre retour.

Voici l'extrait de plan cadastral: <https://ibb.co/2cXgH89>

La parcelle 912 étant l'impasse X et la parcelle 910 l'impasse Y.

Mon voisin est le propriétaire des parcelles 910 et 909.

Je précise que l'impasse X dessert déjà 5 maisons, c'est un chemin étroit où 2 véhicules ne peuvent pas se croiser. Il est le seul propriétaire de la parcelle 910 et 909 et dispose de larges espaces pour manoeuvrer en donc d'un accès par l'impasse Y.

En espérant vous éclairer.

Cordialement.

P

Par **Henriri**, le **09/11/2024 à 10:05**

Hello !

Il faudrait identifier (par leur numéros de parcelles personnelles) tous les propriétaires en indivision de la parcelle 912. Et connaître aussi l'historique d'éventuelle(s) division(s) de plus grandes parcelles initiales (?) aboutissant à la situation actuelle des parcelles 909 et 910 qui semblent déservies à la fois par les deux impasses (peut-être à bon droit). Et dans tout ça savoir si des parcelles ont un droit de passage ici ou là acté dans leurs titres respectifs. Je crains que pour dépatouiller la problématique le forum ne puisse guère vous aider.

PS : sur le plan je ne vois pas bien "l'accès beaucoup plus large" dont vous avez parlé du côté Y.

Par ailleurs les charges relatives à un bien en indivision (taxe foncière, entretien...) sont proportionnelles aux cote-parts respectives des indivisaires. Si celle d'un indivisaire s'accroît, sa part de charges s'accroît.

A+

Par **amajuris**, le **09/11/2024 à 15:11**

bonjour,

il existe un droit de préemption des indivisaires lorsqu'un indivisaire veut vendre ses droits indivis en application de l'[article 815-14 du code civil](#).

le propriétaire de l'impasse voisine Y peut utiliser votre impasse X puisqu'il a des droits indivis dans l'impasse X, par contre, les futurs propriétaires des maisons construites par le propriétaire de l'impasse Y n'auront pas de droits de passage dans l'impasse Y.

il existe des règles de majorité mentionnée dans l'[article 815-3 du code civil](#).

vous pouvez consulter un notaire.

salutations

Par **Henriri**, le **09/11/2024 à 16:06**

(suite)

Les indivisaires* de la parcelle "impasse X" ont-ils intérêt à faire jouer leur droit de préemption pour acquérir la quote-part de l'indivisaire vendeur ? Un seul de ces indivisaires a-t-il intérêt à faire cette acquisition ? Il me semble que la réponse est "non" dans les deux cas. Un tel achat ne ferait qu'augmenter leur cote-part de charges à payer...

* combien sont-ils actuellement ?

A+