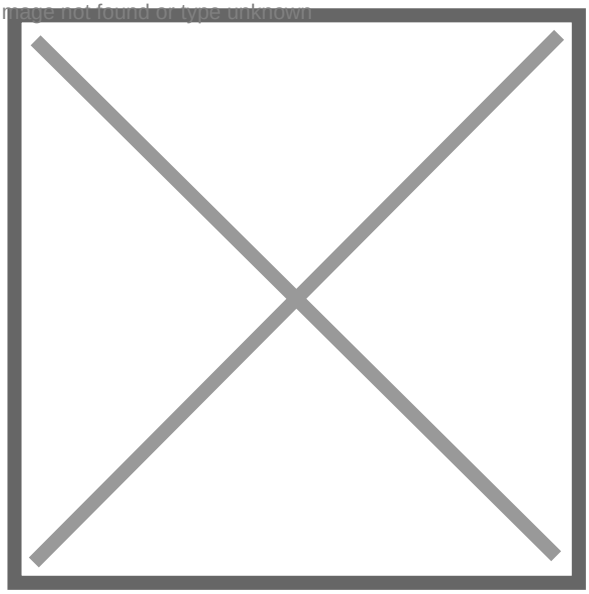
Image not found or type unknown



Accès à ma propriété

Par **Kartouche**, le **18/04/2020** à **01:45**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour un terrain en vue d'y faire construire une maison. Ce terrain comprend un bout de chemin en indivision et dessert pour l'instant 2 maisons. Ma future maison était supposée être la troisième et la dernière vu les plans qui ont été élaborés par mon constructeur. La largeur du chemin est légèrement supérieure à 3,50 m. Mon constructeur a déposé le permis de construire en mairie lequel a été refusé sous prétexte qu' il y avait déjà 2 autres maisons desservies par ce chemin et qu'un accès par la route était possible pour ma propriété. Celà transformerait mon terrain en piste d'athlétisme pour accéder à mon garage, pour des raisons d'exposition de la maison et de solution d'épandage. Par ailleurs, l'accès que préconise la mairie est très dangereux car le dénivelé y est très important et situé en limite de virage sur une route fréquentée. Le bon sens m'échappe.

J'ai lu, sur votre forum, que tous les indivisiaires disposaient des mêmes droits sur un bien en indivision. Je ne comprends donc pas pourquoi la mairie s'oppose à ce que je puisse utiliser ce chemin pour accéder à ma propriété au même titre que les autres. Est-elle dans son droit ? Y-a-t-il un texte de loi qui pourrait m'aider en ce sens ?

Par avance, merci pour vos réponse, votre aide et vos conseils.

Par **amajuris**, le **18/04/2020** à **10:06**

bonjour,

l'utilisation du chemin indivis comme accès à votre maison requiert l'accord des autres indivisaires.

mais cela ne concerne pas la mairie et elle ignore si vous avez cet accord en outre une largeur de 3,50 mètres me semble insuffisante pour une desserte de 3 maisons.

que prévoit le PLU de votre commune sur ce sujet ?

salutations

Par **Kartouche**, le **18/04/2020** à **15:24**

Bonjour Amajuris et merci beaucoup pour la rapidité de votre réponse. Je n'arrive malheureusement pas à trouver de réponse à ce sujet dans le plu de ma commune me noyant dans la quantité de documents.
Toutefois, j'ai à ma disposition le certificat d'urbanisme signé du maire de ma commune en fin d'année 2017 car le lot dont je me porte acquéreur est issu d'une division parcellaire. Il y est stipulé dans le paragraphe voirie qu' il y a déjà un accès existant pour desservir les 2 futurs lots (le chemin en question) et qu'il faudra de ce fait prévoir une largeur minimale de 3,50m pour pouvoir desservir. Ce qui a été fait. Je ne comprends donc pas pourquoi maintenant on me refuse le permis de construire en me donnant pour raison que la voie n'est pas assez large.
Encre un grand merci à vous Amajuris et ceux qui pourront éclairer ma lanterne.

Par **amajuris**, le **18/04/2020** à **15:29**

un certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de sa délivrance.

comme votre C.U. a plus de 2 ans, il n'est donc plus valable.

allez vous renseigner auprès de l'urbanisme de votre commune.

Par **Kartouche**, le **18/04/2020** à **16:19**

Amajuris vous êtes décidément très très rapide. Je comptais effectivement rendre une petite visite à l'urbanisme et peut-être meme le maire de la commune mais il va falloir malheureusement encore attendre un peu vu la situation actuelle.
Je vais tout de même vous poser une dernière question et après je ne vous embête plus.
Est-il envisageable de proposer une bande de 1m voir 1,5m sur mon terrain longeant le chemin en droit de passage pour élargir la voie et finalement permettre l'accès à ma propriété, car si l'urbanisme m'oblige à créer un accès par la route principale je deviendrais propriétaire d'un chemin en indivision qui ne me servira absolument à rien si ce n'est peut-être des emm...es

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **19/04/2020** à **11:48**

Bonjour,

Je ne vois pas comment vous pouvez acquérir un terrain dont une partie est en indivision. Vous avez acheté ce terrain peut-être avec une servitude de passage, ou vous avez acquis un terrain puis la part d'une indivision, ou une servitude.

Il serait utile de préciser ce que comporte votre acte d'achat.

Par **Kartouche**, le **19/04/2020** à **15:22**

Bonjour Morobar et merci de m'accorder de votre temps.

Je n'ai pas encore acquis le terrain car le permis de construire n'a toujours pas été délivré (condition suspensive).

En effet, je suis dans le deuxième cas, terrain puis chemin en indivis.

Je mettrais bien en pièce jointe le plan de masse refusé par la mairie. Cela aiderait à mieux comprendre la situation mais je n'ai pas l'impression que l'on puisse le faire sur ce forum.

Par **morobar**, le **20/04/2020** à **08:30**

Si on peut, mais mieux vaut déposer les images sur un site d'hébergement et de communiquer le lien iici.

Donc la commune considère un enclavement qu'il n'est pas possible de contourner par le chemin en indivision qui ne serait pas compatible, pour des raisons de sécurité (passage pompier par exemple)

QUelque chose a du changer dans le classement de votre terrain; A mon avis il ne doit plus être possible d'obtenir un cu ou cub POSITIF;

Par **Kartouche**, le **20/04/2020** à **13:57**

Merci Morobar,

Oui, je pense également qu'il y a eu un changement de classement.

Pour les histoires de sécurité, il y a tout de même 2 maisons dessevies plus loin sur ce chemin (les 2 autres indivisaires). C'est la que je ne comprends pas. Pour eux pas de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

problème mais pour moi oui. Je ne dispose donc plus des mêmes droit que les autres indivisaires sur ce chemin ce qu'il me semble est contraire à la loi!? eux ont droit d'utiliser ce chemin pour accéder à leur propriété et pas moi...

je joins un lien pour accéder au plan de masse

http://dl.free.fr/tP5kp3SVw

Par **amajuris**, le **20/04/2020** à **16:10**

la commune n'est pas concernée par la gestion de votre chemin indivis.

suite à la mise en place de nouvelles règles d'urbanisme (PLU ?), la commune n'accepte pas un chemin d' accès de 3,50 m.

depuis 2017, les règles d'urbanismes ont changé dans voitre commune, rien d'illégal, si c'est un nouveau PLu, son adoption par le conseil municipal est toujours précédée d'une enquête publique.

il ne vous reste qu'à consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

Par **morobar**, le **20/04/2020** à **16:18**

Mais je ne comprends pas pourquoi l'accès direct à la voirie publique n'est pas possible.

SI vous êtes jopueur vous demandez une autorisation de voirie pour ouvrir vers la voie publique et négociez avec les individsaires du chemin une servitude de passage.

Par **Kartouche**, le **20/04/2020** à **17:23**

Morobar, l'accès directe à la voie publique est possible mais l'urbanisme veut que j'accède à ma proprité par le coin opposé de là où est situé le garage. Je ne vous dis pas l'empierrement qu'il y a à réaliser. Ca fait mal de voir une telle surface mangée sur le terrain quand on sait qu'un chemin où l'on est l'un des indivisaire existe.

Comme l'a dit Amajuris, c'est visiblement parce que la commune n'accepte plus des chemins d'accès de 3,50m. Donc j'imagine que mes voisins, les 2 autres indivisaires ont droit de se servir de ce chemin d'accès car leur permis de construire leur a été délivré avant le changement de PLU même si ce chemin n'est visiblement plus aux "normes".

Puis-je faire valoir le compromis de vente du notaire qui stipule que l'achat comprend un terrain et le quart indivis d'un chemin d'accès?

Je me demande maintenant si un jour l'urbanisme va venir me voir pour me dire : l'accès pour

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

vos deux voisins n'est pas assez large et ne répond pas aux normes, il va falloir grignotter sur votre terrain Monsieur!

Quoiqu'il en soit, merci à vous Amajuris et Morobar d'avoir pris le temps de me lire et de me répondre, c'est vraiment très sympa.

Par **morobar**, le **20/04/2020** à **18:51**

Je reprends:

* vous négociez avec vos voisins une servitude de passage

* vous acceptez la proposition d'ouverture sur la voirie publique.

Et après vous faitres ce que vous voulez.

Ou alors vous modifiez votre projet.

Par **Lag0**, le **21/04/2020** à **08:51**

[quote]
* vous négociez avec vos voisins une servitude de passage

[/quote]
Bonjour Morobar,

Si j'ai bien compris, la part d'indivision du chemin est comprise dans la vente, donc KARTOUCHE sera propriétaire indivise de ce chemin. Pourquoi alors parler de servitude de passage ?

[quote]
Puis-je faire valoir le compromis de vente du notaire qui stipule que l'achat comprend un terrain et le quart indivis d'un chemin d'accès?

[/quote]

Par **morobar**, le **21/04/2020** à **09:29**

J'indique cela car il est impossible de faire figurer sur un seul acte l'achat d'un bien et l'achat d'un second bien en indivision.

Soit il exsite 2 achats auquel cas l'accès à la voirie "officielle" n'interfère pas, soit il n'y a pas d'accès par le chemin et là la réflexion s'impose.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **21/04/2020** à **09:39**

[quote]
J'indique cela car il est impossible de faire figurer sur un seul acte l'achat d'un bien et l'achat d'un second bien en indivision.

[/quote]
C'est possible dans le cas de l'indivision forcée...

Par **Kartouche**, le **21/04/2020** à **11:16**

Sur le compromis de vente figure les 2 biens donc j'imagine qu'il en sera de même pour l'acte et donc comme le dit Lago, on doit être dans le cas d'une indivision forcée.

J'ai réussi à trouver les informations dans le PLU de ma commune. voir lien ci-dessous.

http://dl.free.fr/wUFTVP2z4

A le lire il me semble que l'accès par le chemin de 3,50 ne devrait pas poser problème dans la délivrance du permis de construire car c'est une voie qui était existente et non une nouvelle voie. Je me trompe peut-être...

Par **wolfram2**, le **21/04/2020** à **20:00**

Bonsoir
Il n'y a pas à négocier une servitude de passage quand on est propriétaire indivisaire d'un chemin. On en a le droit d'usage comme les autres propriétaires.
Reste à avoir la certitude de cette propriété indivise.
Cordialement. Wolfram

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés