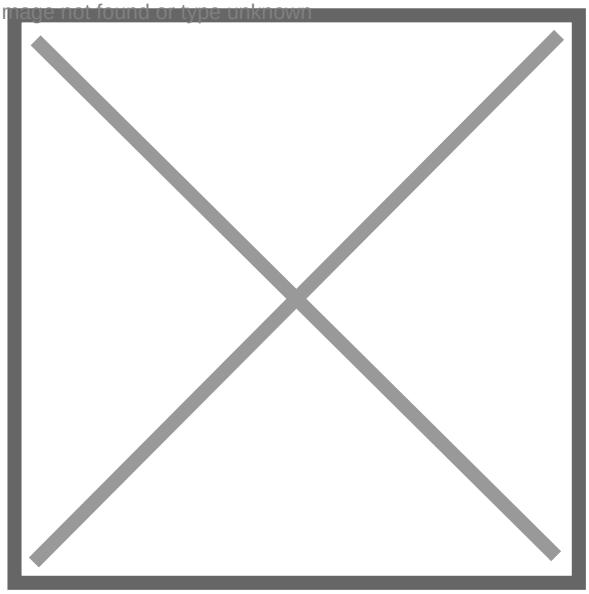
Image not found or type unknown



Construction nécessitant le Passage par une parcelle de co-indivisaires

Par **yobil**, le **10/09/2022** à **01:05**

Bonjour,

Je souhaiterais des conseils et être orienté afin de pouvoir connaitre mes droits et devoirs.

Lors de l'achat de notre maison (au bout d'une impasse), l'ancien propriétaire avait divisé la parcelle.

Cette parcelle est donc située au bout d'une impasse. L'accès se réalise par une parcelle/route appartenant aux co-divisaires (dont la nouvelle parcelle fait partie ?)

Egalement, sur l'accès de notre propriété, une servitude de passage avait été créée (je reste propriétaire).

Aujourd'hui, aucun des co-propriétaires ne souhaite la construction de cette maison. Après 2 refus, un permis de construire a été accepté. (A noter que le premier refus de la mairie stipulait qu'il fallait l'accord des codivisionnaires pour passer par la parcelle d'accès)

Voici les questions :

- ce projet prevoit un raccordement électrique et télecom en créant une tranchée sur notre servitude. Il me semble que c'est "seulement une servitude de passage," est ce que la nouvelle construction a le droit de passer des réseaux sans notre accord ?

- est-ce que le raccordement électrique peut se faire sur le réseau actuel de la copropriété ?

- le projet prévoit également de créer une tranchée pour les eaux pluviales et usées sur la parcelle d'accès des co-divisionnaires. A-t-il le droit sans l'accord des co-propriétaires ?

- le projet prévoit de modifier un mur de soutenement appartenant aux copropriétaires. A-t-il le droit sans l'accord des copropriétaires ?

Est-ce que la notion "d'enclave" peut être prise en compte ? J'ai trouvé ceci :

"Il s'agit d'appliquer les dispositions de l'article 684 du Code civil aux termes desquelles, si l'enclave résulte de la division d'un fond 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."

D'après mon interprétation, il faudrait que la nouvelle construction soit raccordée sur ma maison. Elle ne peut pas passer par la passerelle des co-divisionnaires?

Merci d'avance pour vos réponses !

Par **Henriri**, le **10/09/2022** à **12:09**

Hello !

Yobil, personnellement j'ai du mal à comprendre votre présentation...

Je crois comprendre en tout cas que vous avez une maison sur une parcelle "A" grévée d'un droit de passage au profit d'une parcelle "B" voisine (ces parcelles et donc ce droit de passage étant issus de la division d'une parcelle initiale). OK ?

Par contre vous demandez "*.../... dont la nouvelle parcelle fait partie ?*", mais quelle est la parcelle objet de cette question ?

Vous évoquez ensuite "*qu'aucun des co-propriétaires ne souhaite la construction de cette maison*", mais quelle parcelle est-elle détenue en co-propriété (plutôt en indivision ?) et par qui ? Et quelle autre parcelle fait-elle l'objet d'un projet de construction que ces co-propriétaires ne "souhaitent" pas ?

Vous dites aussi qu'il aurait fallu "l'accord des codivisionnaires pour passer par la parcelle d'accès", qui sont ces codivionnaires ? Et sur quelle parcelle est-il maintenant question de passer ?

Pour y voir plus clair et comme j'ai commencé à le faire, pourriez-vous présenter votre problématique en parlant des parcelles A,B,C... , de leurs propriétaire A, B, C... d'éventuelles servitudes de tel fond servant (A,B,C...) au profit de tel fond dominant (A,B,C...)... de telle parcelle enclavée (A,B,C) sans droit de passage acté à ce jour... ? Dites aussi laquelle est en indivision (ce qui ne change rien en matière d'aménagement d'une parcelle voisine).

A+

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Henriri**, le **12/09/2022** à **17:22**

Yobil ?

Par **yobil**, le **24/09/2022** à **22:01**

Bonjour Henriri,

Merci pour votre réponse, et désolé de ma réponse tardive. Je vais essayer de reformuler avec les bons termes.

Voici d'abord un plan qui permettra d'y voir plus clair.

Avant notre achat :
- Il y avait 6 propriétés (parcelles 1, 2, 3, 4, 5 et 6). Chacunes d'entre elles possèdent un accès via la parcelle en co-indivision nommée parcelle X. Chaque co-indivisaire possède alors 1/6 de cette parcelle X.

A l'achat de notre maison :
- La parcelle 6 est divisée en deux (création de la parcelle 6bis)
- Une servitude est créée sur la parcelle 6 (en noir)
- La parcelle 6 et la 6bis possèdent alors chacune 1/12 de la parcelle X

Le projet de construction sur la parcelle 6bis:
- prévoit de faire une tranchée sur toute la parcelle X sans l'accord des co-indivisaires
- a besoin de faire des travaux qui détruiront une partie des murs de soutenement qui sont actuellement sur la parcelle X (appartemenant aux co-indivisaires), ou sur la servitude de la parcelle 6 (sans avoir demandé mon accord en tant que propriétaire de la parcelle 6)
- a besoin de faire une tranchée passant par la servitude de la parcelle 6 (sans nous avoir demandé quoi que ce soit), pour aller se brancher sur le branchement électrique de la parcelle 6.

L'avis de ENEDIS/EAU/la mairie :

- ENEDIS a apporté une réponse positive à condition que la puissance soit - Le service des eaux a répondu que la construction a le droit de se brancher sur le réseau disponible sur la route publique (situé au bout de la parcelle X) à condition de fournir une servitude de passage réalisée auprès du ou des propriétaires de la parcelle X.
- La mairie a refusé une première fois le permis de construire stipulant que celui-ci nécessitait l'accord des co-indivisaires.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

- La mairie a maintenant accepté ce nouveau projet avec la condition du service des eaux de fournir une servitude sur la parcelle X.

Donc la question finale :
- Est-ce que la parcelle 6bis, issue de la division de la parcelle 6, a le droit de réaliser des travaux et des raccordements sur la parcelle X détenue par l'indivision sans l'accord des autres co-indivisaires ?

Merci d'avance pour vos réponses. En espèrant avoir été plus clair et avoir utilisé les bons termes.

Par **amajuris**, le **25/09/2022** à **10:02**

bonjour,

le propriétaire de la parcelle 6 possédait des droits indivis sur la parcelle x.

ce propriétaire a divisé sa parcelle 6, pour accéder à la parcelle x, le passage doit se faire sur la parcelle issue de la division (article 684 du code civil).

êts-vous certain que le propriétaire de la parcelle 6 a vendu ses droits indivis de la parcelle x au nouveau propriétaire de la parcelle 6 b, sachant que les autres indivisaires disposaient d'un droit de préemption.

plus simplement, le nouveau propriétaire de la parcelle 6 bis possède-t-il des droits indivis sur la parcelle X ?

le réseau de distribution électrique appartient au concessionnaire du réseau jusqu'aux bornes avales du disjoncteur d'abonné.

je pense que l'accord des propriétaires indivis du chemin X est nécessaire même si l'unanimité n'es tpas requise, les 2/3 des droits sont peut être suffisants.

salutations

Par **yobil**, le **25/09/2022** à **16:38**

Bonjour AMAJURIS,

Lorsque nous avons acheté notre maison sur la parcelle 6, l'acte de vente que nous avons signé chez le notaire précise que notre lot (parcelle 6) possède 1/12 de la voirie de la parcelle X (au lieu de 1/6 avant).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je n'ai pas plus de détails sur les droits indivis de la parcelle 6 bis. Je suppose que si notre parcelle est passée à 1/12, l'opération a été faite pour l'autre parcelle ? (comment puis-je m'en assurer ?)

A ma connaissance l'ancien propriétaire n'a réalisé aucune démarche auprès des autres codivisaires afin que l'un d'en eux puisse exécuter un droit de premption.

Merci pour votre réponse en tout cas. Nous allons effectivement effectuer un recours gracieux auprès de la mairie avec comme principal argument le refus à l'unanimité des codivisaires d'executer les travaux sur la parcelle X.

Par **amajuris**, le **25/09/2022** à **17:25**

il s'agit d'un litige de voisinage, cela ne concerne pas vraiment la commune.

d'ailleurs vous indiquez " La mairie a maintenant accepté ce nouveau projet avec la condition du service des eaux de fournir une servitude sur la parcelle X. "

la mairie indique que le service des eaux devra obtenir une servitude de passage pour implanter son réseau sur la parcelle X.

de la même manière, le concessionnaire du réseau électrique devra signer une convention pour implanter son réseau sur la parcelle privée X.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés