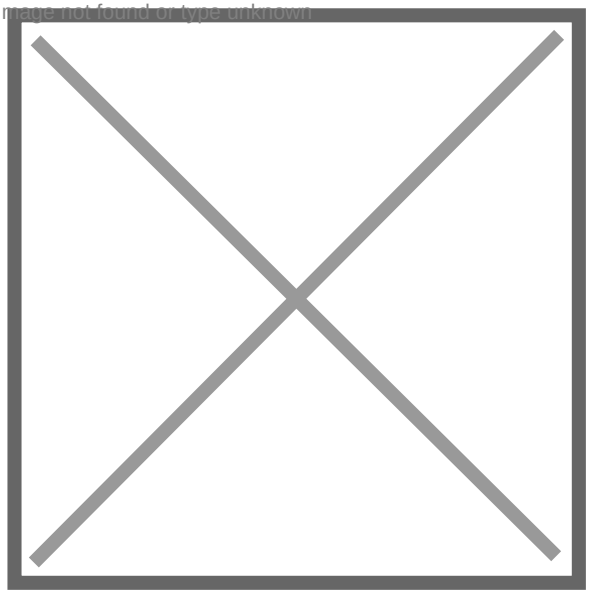
Image not found or type unknown



Droit de passage / indivision

Par **cooldedeman_3**, le **20/06/2017** à **19:17**

bonjour à tous,

Je souhaite etre proprietaire d'une maison, hors pour acceder à mon garage, je dois passer sur un terrain (3m x 6m)qui appartient en indivision à mon voisin.

bien évidement, il ne veut pas me faire de droit de passage et m'oblige, de faire une entrée par l'arrière de chez moi, donnant accès à une rue, mais avec un dénivelé de terrain de 40cm plus bas pour mon terrain, et un mur en parpaings est déjà construit, ce qui m'empêche d'y passer sans travaux.

Donc, techniquement, la maison que je convoite ne possede comme entrée que celle donnant sur la parcelle du voisin (hormis un petit portillon pour le passage d'un homme).

Donc, éternelle question...:
suis-je considéré comme enclavé ? (étant donnée que j'achète la maison comme tel, que c'est pas moi qui est monter le mur en parpaing qui m'empêche l'accès à ma propriété par une rue communale).

Est ce que le concept d'enclavement, dans ma situation, est assez flou, étant donnée que techniquement je peux avoir un accès sur la voie publique ? ou est ce un enclavement sans équivoque ?

deuxième partie...

le terrain sur lequel je dois passer pour rentrer chez moi et qui a été acheté par mon voisin, à été acheté en indivision (il y a un second propriétaire).

Hors, l'identité du second propriétaire est inconnu, par perdu dans les actes notariés (on est remonter jusqu'en 1916...).

N’étant pas pleinement propriétaire, et ne voulant pas me donner de droit de passage, mon voisin à t-il le droit de m'interdire l’accès à chez moi par son terrain ?

est ce qu'il a besoin obligatoirement l'autorisation du second propriétaire pour interdire l’accès à qui que se soit en faite... ?

Je conçois bien sur, qu'il n'a pas le droit d'y faire monter un mur ou tout autre obstacle sans l'accord du second propriétaire, la je parle juste pour marcher/ rouler sur cette parcelle.

existe t-il un moyen juridique pour lui, de devenir seul propriétaire ?(étant donné que l'autre....il est perdu, on peut pas savoir qui c'est...)

J'ai pas envie de me retrouver un jour avec un grand mur devant chez moi (la parcelle sur laquelle je dois passez ce trouve en fasse de ma façade principale, à 6m environs)dans l’hypothèse ou il arriverait à être unique propriétaire, et qu'il voudrait faire construire...

Merci à tous, j’espère avoir été clair...

Par **goofyto8**, le **20/06/2017** à **20:21**

Bonsoir,

Non vous n'êtes pas enclavé puisque par l'arrière de votre maison vous avez accès (moyennant quelques travaux) à une rue communale.
Pour le reste de vos questions, le fait qu'il soit en indivision ne vous concerne pas juridiquement; donc vous ne pouvez pas demander à mettre fin à l'indivision , ni saisir un tribunal pour éclaircir cette situation.

[citation]existe t-il un moyen juridique pour lui, de devenir seul propriétaire ?([/citation]

Oui par possession trentennaire du bien, sans que l'autre propriétaire ne conteste.

Par **amajuris**, le **20/06/2017** à **20:23**

bonjour,
l'article 815-4 précise:
" Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habiliter par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge.
A défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, les actes faits par un indivisaire en représentation d'un autre ont effet à l'égard de celui-ci, suivant les règles de la gestion d'affaires.".
sans oublier que le droit de propriété est un droit absolu et inviolable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

contrairement à ce que vous écrivez, il pourrait dans le cadre de la gestion d'affaires, édifier un mur sur sa parcelle indivis sur laquelle vous n'avez aucun droit.
donc votre voisin indivisaire peut, en l'absence de l'autre indivisaire, prendre les décisions relatives au bien indivis et vous interdire le passage sur le terrain indivis.
vous devrez alors saisir le tgi, en application de l'article 682 du code civil et prouver que vous n'avez pas d'accès ou un accès insuffisant à la voie publique.
selon votre description, les travaux pour que, de votre parcelle, vous puissiez accéder à la voie publique ne semblent pas très compliqués.
il faut fuir tout achat d'un bien immobilier grevé d'une servitude en particulier de passage.
comment faisait votre vendeur ?
salutations

Par **cooldedeman_3**, le **20/06/2017** à **20:26**

moi, je ne veut rien personnellement en ce qui concerne le terrain en indivision, je veut juste savoir ce qui lui est possible de faire pour en avoir la pleine propriété (pour savoir, si à l'avenir, j'aurai une habitation ou batiment en face de chez moi, si il le souhaite), et si n’étant pas seul propriétaire actuellement, il pouvait m’empêcher l’accès à ma maison, qui n'a pas encore d'autre ouverture.

Par **goofyto8**, le **20/06/2017** à **20:29**

[citation](pour savoir, si à l'avenir, j'aurai une habitation ou batiment en face de chez moi,[/citation]

Oui il peut déposer un permis de construire sans avoir besoin de la signature de l'autre indivisaire.

Par **cooldedeman_3**, le **20/06/2017** à **21:14**

merci à vous pour toutes ces précieuses informations !

la maison est resté vacante pendant quelques temps, se sont actuellement les ayant droits qui vendent le bien.
autrefois, l'ancien propriétaire passait sans se poser de question, et les propriétaires du terrain ne mettaient aucune objection à ce que le propriétaire entre et sorte de chez lui...
l'achat du terrain par mon voisin c'est fait recement.

J'ai vu le maire ce soir, pour en discuter.
je voulais lui demander de m'interdire l'ouverture sur la rue communale, pour de faite est concidéré comme enclaver.
d'apres lui, il n'a aucune raison valable, d'un point de vue de l'urbanisme de me l'interdire, il ma assuré que le voisin n'avait pas l'intention de faire quoi que se soit de ce petit bout de terrain (sa maison est close par de grand mur, en faite il a acheter les terrains juste derriere

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

chez lui, dont le terrain en cause).

J'ai appris au fil de la conversation que le maire est l'un de ses collegues...autant vous dire que cela sens la magouille à plein nez (il a deja approché le maire pour l'ouverture chez moi, avant meme que je contacte le maire...)

Je me serai jamais posé de question si le maire m'avais accepté le refus d'ouverture (in finé, je suis enclavé), mais la c'est pas le cas...
bref, je suis sur ce projet depuis octobre, et je suis à deux doigts d'abandonner.
en soit, il y a pas de problème, je peux rentrer chez moi par derrière, et laisser filer l'entrée principale; mais j'ai la certitude qu'un mur sera construit en face de chez moi pour un projet immobilier futur (ou alors mon voisin est vraiment nul en affaire...en tout cas, c'est ce que je ferai)

encore merci à tous

Par **amajuris**, le **21/06/2017** à **00:48**

vous parlez de magouille de votre voisin mais demander au maire de vous interdire l'ouverture sur la voirie communale pour que votre terrain se retrouve enclavé, c'est aussi de la magouille d'ou d'ailleurs le refus du maire.

Par **talcoat**, le **21/06/2017** à **10:25**

Bonjour,
Etant donner la situation exposée, en cas de demande d'un désenclavement judiciaire, l'expert nommé conclurait vraisemblablement à une réponse négative.
@amatjuris a raison, la première manipulation est de demander au maire d'accomplir un acte illégal...
Cordialement

Par **goofyto8**, le **21/06/2017** à **13:35**

1- il est interdit de demander à un maire de vous empêcher d'accéder à la voie publique afin d'en tirer un avantage judiciaire privé.
2- pour être enclavé il faut que sa parcelle soit totalement entourée par d'autres parcelles (ou des éléments naturels (riviçre) empêchant l'accés à une voie publique .Donc une parcelle qui a une de ses limites qui soit contigue à une voie publique (ce qui est vote cas) est réputée non enclavée.Et ceci quand bien même le propriétaire souhaiterait sortir, pour convenance personnelle, vers une autre voie publique

Par **cooldedeman_3**, le **21/06/2017** à **18:24**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

merci à tous pour vos points de vues et vos connaissances juridique !

Vous etes une mines d'information, et tres rapide de plus !
encore merci bcp !

Par **wolfram2**, le **25/06/2017** à **14:49**

Bonjour
Autre solution, compte tenu de l'état des lieux et des pratiques de passage, il n'est pas impossible qu'existe une servitude conventionnelle créée par exemple par un acte de partage ayant conduit à la scission des deux propriétés. Dans ce cas le propriétaire du fonds débiteur serait obligé de le respecter. Le Code civil dit fonds dominant, bénéficiaire du passage, et fonds servant, débiteur de la servitude.
A la mairie ou sur Internet vous vous procurez l'extrait du plan cadastral couvrant les deux propriétés vous donnant leur désignation (section, n° de parcelle). Vous pourrez peut-être connaitre l'identité des deux propriétaires.
Auprès du service de la Publicité Foncière vous demandez copie de la Fiche personnelle de propriétaire pour chacun des deux propriétaires ou de la Fiche des parcelles concernées.
Vous y trouverez la notation des propriétés de chacun et peut-être des servitudes si elles ont été inscrites. Mais aussi les références des titres de propriété de chacun, que vous lisez pour savoir si une servitude est explicitement mentionnée. C'est aussi la Publicité foncière qui pourra vous fournir copie de ces titres. Cadastre gratos, mais Pub foncière payante.
Si la servitude est mentionnée sur le titre du fonds bénéficiaire, c'est un indice intéressant. Mais le code dit qu'elle doit figurer sur le titre du fonds débiteur, et encore avec les références de l'acte initial qui a instauré la servitude.
Courage, de titre en titre, il nous a fallu remonter aux archives départementales à l'acte de partage du 18 prairial de l'an IX (1801) pour le prouver en justice.
Bonnes recherches.....wolfram

Par **wolfram2**, le **25/06/2017** à **15:07**

Salut et Complément
La municipalité peut, comme c'est le cas ici, arrêter que certains chemins ou rues font partie du réseau de circulations douces et interdits à la circulation de tous véhicules à moteur à l'exception de ceux des services publics. Tel est le cas du chemin des Fermes, d'une partie de l'allée du château d'eau ou de l'impasse de Croissy réservée aux seuls riverains.
Quand on connaît un peu les pb de voisinage, on se dit que la copropriété n'a pas que des désavantages.
Il convient de s'assurer en béton des preuves de la servitude, sinon, fuyez.....
J'ai déjà écrit la même chose sur un autre post.
Meufiance.....wolfram

Par **cooldedeman_3**, le **25/06/2017** à **22:38**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

interessant wolfram, je vais me renseigner aupres de la publicité fonciere.
Je reviendrai ici pour vous donner l'avancez de mes travaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés