



Droit de poser un portail dans une allée privée

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016** à **09:55**

Bonjour.

J'ai construit une maison à la fin d'un allée privé. J'ai payé 45000eur pour avoir le droit de passage. Le passage a 120 mètres de long, sachant que dans les 30 mètres c'est moi qui dois faire l'entretien. Puis-je poser un portail dans les 30 derniers mètres? Car ces 30 mètres sont juste pour moi, personne d'autre ne l'utilise pas et aussi c'est moi que le nettoie. Nous sommes 10 propriétaires, donc, 6 sont d'accord et 4 non. Que puis-je faire?

Aidez-moi s'il vous plait!!

Cordialement, Miguel xxxxxxx

Par **morobar**, le **29/11/2016** à **11:06**

Bjr,

Vous posez le portail chez vous ou à la limite, pas chez les autres.

Vous évoquez un droit de passage, puis un titre de copropriété.

Ce n'est pas la même chose.

Par **wolfram2**, le **29/11/2016** à **11:15**

Bonjour

A qui appartient la parcelle sur laquelle sont définis l'assiette et les modalités du droit de passage dont vous dites être propriétaire. Il y a certainement un règlement de copropriété, d'Association syndicale ou de lotissement qui définit ce qui est parties privées et parties collectives. En quels termes est-ce exactement rédigé sur votre titre de propriété ???, sur la pièce qui a créé cette servitude au bénéfice de votre fonds ????

Pour avoir une connaissance minimum, sur legifrance.gouv.fr allez charger et lire les articles du Code civil 647 et de 682 à 706. C'est un minimum. Pour les jurisprudences, le Dalloz. Si vous êtes en copropriété, vous pouvez soumettre votre demande au syndic pour qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine AG des copropriétaires. Et eu égard à ce que vous indiquez, à vérifier que les six copropriétaires favorables représentent plus de 50 % des tantièmes, l'autorisation d'effectuer à vos frais des travaux affectant les parties communes vous sera votée.

Voir la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (dans sa version actuelle) art.25

Article 25

- Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 114 (V)

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

.....

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

.....

L'idéal serait que le règlement de copro vous attribue l'exclusivité de jouissance du droit de passage. Sinon vous serez obligé de donner à chacun des copropriétaires un exemplaire du dispo d'ouverture du portail (clef ou zapette).

A voir dans le statut de la copro (ne pas négliger le décret d'appli n° 67-223 du 17 mars 1967 les modalités d'une demande de porter une question à l'ODJour de l'AG.

Bon courage pour cette longue route. Wolfram

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016** à **11:27**

Oui, mais 6 voisins ne se soucient que je passe le chemin de 30 mètres à mon nom. mais les quatre autres ne sont pas d'accord.

Par **morobar**, le **29/11/2016** à **11:48**

Voir ma réponse.

Le reste n'est que verbiage.

Si vous voulez poser un portail, vous devez être propriétaire.

Alors soit vous le posez en limite de votre parcelle mais chez vous, soit vous rachetez les 30 derniers mètres de l'allée aux propriétaires dont on ne sait si vous en êtes ou pas.

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016** à **12:09**

ok d'accord et merci bien.

Par contre, si je l'achète la parcelle, mais quatre sont toujours pas d'accord, les autres six peuvent la vendre ou pas?

Par **Lag0**, le **29/11/2016** à **13:11**

Bonjour,

Mais à qui appartient cette allée en fait ???

Par **wolfram2**, le **29/11/2016** à **13:58**

Bonjour

Selon la situation du contexte des droits de propriété, la réponse au problème posé n'est pas aussi simplette que pourrait le laisser penser le yakafokon de Morabar.

La cession de parties communes nécessite en AG la majorité de l'article 26 et l'unanimité si elles sont nécessaires au respect de la destination de l'immeuble. Mais ce n'est que verbiage.

Cordialement Wolfram

PS: Morabar ignore même la netiquette, dont je pense que ce n'est que verbiage.

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016** à **14:07**

Merci bien

Par **amajuris**, le **29/11/2016** à **15:53**

bonjour,

pour répondre, il faudrait savoir à qui appartient celle allée privée, elle peut-être en indivision entre les 10 propriétaires, elle peut être la seule propriété de chacun des propriétaires au droit de leur propriété et en dernier lieu mais peu probable, l'allée est une partie commune d'une copropriété.

salutations

Par **Lag0**, le **29/11/2016** à **16:10**

[citation]pour répondre, il faudrait savoir à qui appartient celle allée privée, elle peut-être en

indivision entre les 10 propriétaires, elle peut être la seule propriété de chacun des propriétaires au droit de leur propriété et en dernier lieu mais peu probable, l'allée est une partie commune d'une copropriété. [/citation]

Question déjà posée plusieurs fois et toujours pas de réponse !!!

Par **morobar**, le **29/11/2016 à 16:12**

Bonsoir à tous,

[citation] la réponse au problème posé n'est pas aussi simplette[/citation]

Mais si.

Certains compliquent les situations, en confondant chemin et but à atteindre.

[citation] Mais ce n'est que verbiage[/citation]

Hélas oui.

A coup de copié-collé vous écrivez des vérités juridiques, certes, mais sans intérêt dans les situations exposées.

Vous pensez être le roi du règlement des copropriétés, et sortez votre science à tout bout de champ.

[citation] Morabar ignore même la netiquette[/citation]

Les usages n'interdisent pas de dire que trop c'est trop et que quand cela gonfle, hé bien on l'exprime.

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016 à 16:30**

LagO/Administrateur..

En fait cette allée appartient à 10 personnes.

C'est pas une copropriété et n'existe pas de frais un commun.

J'ai viabilisé le terrain dans mon poche et j'ai payé 5000eur a chaque habitant du allée (9x5000=45000€).

En fait, tous les habitants habitent à l'entré du allée,sauf moi,que j'habite au fond.

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016 à 17:00**

ACTE:

Désignation des biens.

1-FONDS DOMINANT: Un terrain cadastré section Ak numero 51, pour une superficie de cinq ares quarante cinq centiares (00ha05a45ca).

2-FONDS SERVANT: Une parcelle en nature de voie d'accès, indivise à concurrence d'un neuvième entre chacun des propriétaires.

Par **amajuris**, le **29/11/2016 à 18:03**

bonjour,
maintenant c'est clair, l'allée, fonds servant, est une propriété en indivision regroupant 10 indivisaires.
vous êtes le fonds dominant, propriétaire au fonds de l'allée privée.
pour en revenir à la question initiale, les 30 derniers mètres appartiennent à cette indivision, vous ne pouvez donc implanter un portail au débit de ces trente mètres qui ne vous appartiennent pas surtout si vous n'avez pas l'accord de tous les indivisaires.
il y a un risque de vous laissez implanter un portail sur un terrain qui ne vous appartient pas mais qui vous permet d'annexer de fait une partie de l'allée, c'est à dire d'en avoir la possession, ce qui pourrait donner l'idée à vos successeurs de vouloir faire jouer la prescription acquisitive.
salutations

Par **wolfram2**, le **29/11/2016 à 18:18**

Bonsoir, Encore un peu de verbiage et de sodomisation de diptère.

Question très précise. Avez-vous versé une contribution pour l'exercice du droit de passage, ou acquis le droit d'être propriétaire indivis. Si c'est ce dernier cas l'article 815 et 815-1 peuvent vous aider. Le 815 dispose que "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

Sous toutes réserves, ce n'est qu'une piste possible à étudier.

Bonne soirée. Wolfram

N'êtes vous pas à proximité d'une commune où il y a un point d'accès au droit qui organise des consultations gratuites. C'est un notaire qu'il convient de consulter. La chambre régionale des notaires d'Ile de France pourrait sans doute vous renseigner. Plutôt des Yvelines que de Paris qui sont moins orientés sur le problème ici posé.

Buenas tarde Michel alias Wolfram

Par **SA NEIVA**, le **29/11/2016 à 18:46**

WOLFRAM2,
bonsoir, je suis propriétaire indivis.