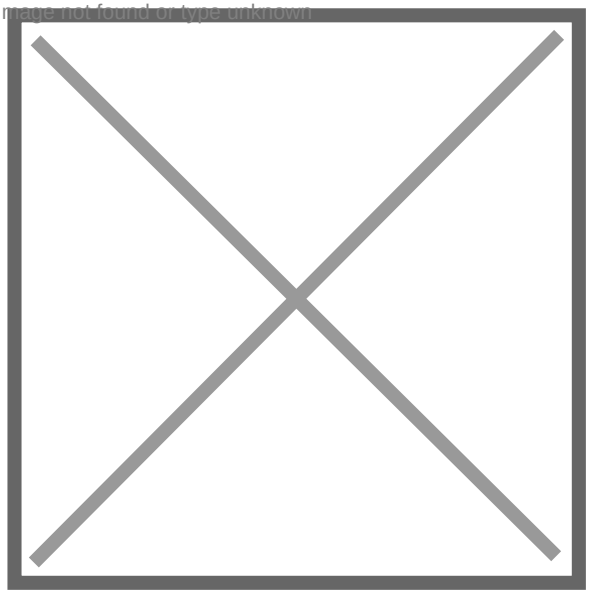
Image not found or type unknown



Droits sur un chemin en indivision

Par **mimiyo**, le **06/10/2015** à **21:01**

Bonjour,

Pourriez vous m'aider ?
Nous avons construit une maison et créé un chemin en indivision avec les anciens propriétaires de notre terrain et eux aussi se servent du chemin pour accéder à leur maison ainsi qu'aux deux futures parcelles constructibles qui restent. Après ces quatre parcelles, il reste encore beaucoup de parcelles à vendre appartenant à un autre propriétaire mais qui, lui, accède par un autre chemin communal très étroit.

Ma question est : est-ce que la commune a le droit de nous prendre notre chemin pour ces parcelles parce que l'autre chemin est étroit ?

Merci.

Par **moisse**, le **07/10/2015** à **08:56**

Bonjour,
La situation que vous décrivez ressemble fort à la création d'un lotissement sans permis d'aménager, puisque votre vendeur a, semble-t-il, divisé son terrain en 4 lots.
SI d'autres parcelles, lesquelles n'appartiennent pas à votre vendeur ont besoin de se désenclaver, ils vous demanderont moyennant finances une servitude de passage.
Si @Talcoat passe par là, il vous expliquera en détail les avatars qui vous guettent avec un peu de malchance.

Par **talcoat**, le **07/10/2015** à **11:07**

Bonjour,
Très aimable à @Moisse de me laisser la réponse...difficile avec si peu de détails.

Il faudrait un plan pour voir la configuration et préciser la nature juridique du chemin : Est-ce une parcelle cadastralement distincte dont la propriété est indivise entre les deux fonds desservis?
Comme le fait remarquer @moisse, si d'autres parcelles bordent ce chemin d'accès, il pourrait être sollicité dans le cadre d'une procédure de désenclavement, une manière indirecte de contourner effectivement le permis d'aménager (problèmes de réseaux, desserte...).

Cependant, la commune ne peut pas vous exproprier, car il n'y a pas de motif lié à l'intérêt général.
Cordialement

Par **mimiyo**, le **07/10/2015** à **19:42**

bonjour, merci beaucoup pour votre aide, en faite avec l'ancien propriétaire de notre parcelle avait un terrain de 50 ares, il a construit sur 13 ares, nous sur 13 ares, nous avons crée un chemin d'accèe le long de nos terrain qui peut bien sur continuer pour desservir les 25 ares (environs) restants, et derrière ces 25 ares, plusieurs grand terrain constructible mais qui accède par une rue communal carrément de l'autre coté qui me semble étroite pour accueillir autant de maison

Par **mimiyo**, le **07/10/2015** à **20:34**

voici plus de précision; dans la constitution de servitude , il est précisé que les parcelles ze 114,115,et 117(les trois parcelles qui faisait 50 ares a l origine)pourront emprunter le chemin (parcelle 116), puis ultérieurement, et dans les même conditions , par les propriétaires successifs des fonds dominants.
les fonds dominants????

Par **moisse**, le **08/10/2015** à **10:06**

Bonjour,
Voila déjà du nouveau, une servitude déjà existante.
Le fond dominant est celui qui bénéficie d'une servitude sur l'autre fond, dit fond servant.
Donc les fonds dominants, ici les parcelles 114/115/117 bénéficient d'une servitude de passage sur le fond servant ici le 116.
La servitude est attaché en tant que droit réel à la parcelle et non à son propriétaire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **08/10/2015** à **11:43**

Bonjour,
Non @moisse, mise à part l'explication sur le fond servant/dominant, le raisonnement n'est pas exact.

Le chemin n'est pas d'une servitude de passage (qui d'ailleurs est toujours attachée au terrain et non à son propriétaire), mais d'une dépendance de plusieurs propriétés crée pour être utilisée en commun en vue de la desserte de ces propriétés et dont l'indivision est un état normal et perpétuel et constitue donc l'accessoire (indissociable) des propriétés desservies.

La possibilité de desserte qui est consentie au propriétaire original est également offerte aux futurs acquéreurs de parcelles issues de divisions ultérieures, à la condition toutefois que l'autorisation de division soit accordée par l'autorité administrative.
Cordialement

Par **moisse**, le **08/10/2015** à **18:10**

Hello @Talcoat,
Je crois que vous avez sauté un morceau de l'exposé.
Le chemin appartient en indivision à 2 propriétaires, dont notre contributeur.
Mais il a été établi une servitude aux profit des 3 autres parcelles issues de la même division en 5 lots et apparement enclavées.
Je ne vois nulle part que ce chemin est une dépendance des 3 parcelles en question.
C'est peut-être le cas, mais ce n'est pas indiqué dans la question puisqu'il est évoqué on pas une indivision mais une servitude au profit des 3 fonds dominants.
En outre il peut se rajouter une seconde servitude à cause d'enclavement pour les dernières parcelles qui auraient un accès direct mais insuffisant à la voirie.
Le propriétaire vendeur a ainsi éludé le permis d'aménager, ainsi que l'obligation d'accepter seul une servitude pour les 3 lots que la division a engendré de son fait.

Par **talcoat**, le **08/10/2015** à **18:56**

Bonjour,
NON, le chemin est en indivision, ce n'est donc pas une "servitude de passage", mais une dépendance perpétuelle, indissociable des fonds desservis.
La différence est juridiquement importante entre les deux situations.
Cordialement

Par **mimiyo**, le **08/10/2015** à **20:53**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,merci beaucoup, pas facile pour vous sans avoir tous les éléments, du coup je suis toujours dans le flou!!!!
il faut que je trouve une personne vers chez moi pour lui montrer tout les documents.

Par **moisse**, le **09/10/2015** à **10:00**

Bonjour,
[citation]La différence est juridiquement importante entre les deux situations[/citation]
Certes.
Mais si notre contributeur n'est pas en mesure de savoir s'il existé 2 ou 5 co-propriétaires indivis, s'il évoque un acte de servitude et non de propriété, aucune réponse valide ne peut être indiquée.

Par **talcoat**, le **09/10/2015** à **11:56**

Bonjour,
Essayons de résumer simplement @mimiyo:

Vous vous trouvez propriétaire indivis avec votre voisin d'une parcelle de terrain qui sert de chemin d'accès à vos propriétés.

Cette parcelle est considérée juridiquement comme une dépendance à votre lot principal, donc indissociable.
C'est à dire que si vous vendez votre maison vous devez céder conjointement vos droits indivis du chemin (à l'inverse les droits du chemin ne peuvent être cédés seuls).

Réciproquement, votre voisin possède les même droits qui concerne sa propriété qu'il peux être amené à diviser.

Cette situation est moins restrictive qu'une servitude de passage qui ne peut être aggravée sans l'accord du fonds servant.

Par contre, ni la mairie ne peut vous exproprier, ni l'autre voisin qui n'est pas propriétaire du chemin ne peut faire valoir de droit de passage sauf à faire valoir un désenclavement judicaire qui reste à l'appréciation du juge du fond.
Cordialement

Par **moisse**, le **09/10/2015** à **12:00**

Hello @Talcoat,
Je n'ai pas dit autre chose hormis qu'il existe une servitude actée concernant les
3 autres lots qui ne sont pas dans l'indivision, puisque la division a conduit à la création de 5 parcelles.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **09/10/2015** à **19:16**

Bonjour,
@moisse dommage pour vous que vous ne compreniez pas: IL N'Y A PAS DE SERVITUDE DE PASSAGE.
Cordialement

Par **mimiyo**, le **09/10/2015** à **22:10**

bonjour!!!!ah oui je comprend mieux,encore une petite question,est ce que un désenclavement judiciaire est possible sachant que la commune vas accepté des permis de construire,si elle sait déjà que le chemin communal n'est pas assez large pourquoi ne pas déjà trouver une solution pour ce fichu chemin communal qui accéde a ces parcelle?
Cordialement

Par **moisse**, le **10/10/2015** à **08:50**

Bonjour,
[citation]IL N'Y A PAS DE SERVITUDE DE PASSAGE. [/citation]
Inutile de crier, je ne vois pas pourquoi il ne peut y avoir de servitude de passage.
Par ailleurs il ne faut pas confondre le statut des 32 autres lots issus de la division, et celui des parcelles qui seraient situées à l'arrière et étrangères au dossier, qui pourraient se retrouver enclavées si mal desservies par un accès déjà existant.

Par **mimiyo**, le **10/10/2015** à **16:52**

bonjour
donc il ne pourront jamais passer sur notre chemin?

Par **talcoat**, le **10/10/2015** à **18:48**

Bonjour @mimiyo,
Dans la situation actuelle, vous êtes propriétaire du chemin (qui n'est pas une servitude de passage) et rien ne s'oppose en l'état à ce l'accès soit interdit à toute autre personne que les coindivisaires.

Pour ce qui est des projets de constructions, rien ne prouve que les permis de construire soient délivrés car il faut un accès suffisant.
Doit être refusé le permis de construire sur un terrain qui ne dispose d'aucun accès sur la voie publique - voir art. R 111-5 du Code de l'urbanisme et la solution passe évidemment par un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

éventuel réaménagement du chemin communal.
Cordialement

Par **mimiyo**, le **10/10/2015** à **22:41**

bonjour talcoat
moi je m y oppose bien entendu

Par **mimiyo**, le **13/10/2015** à **11:34**

bonjour a tous
si je m'y oppose, est ce que ca servira a quelque chose?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés