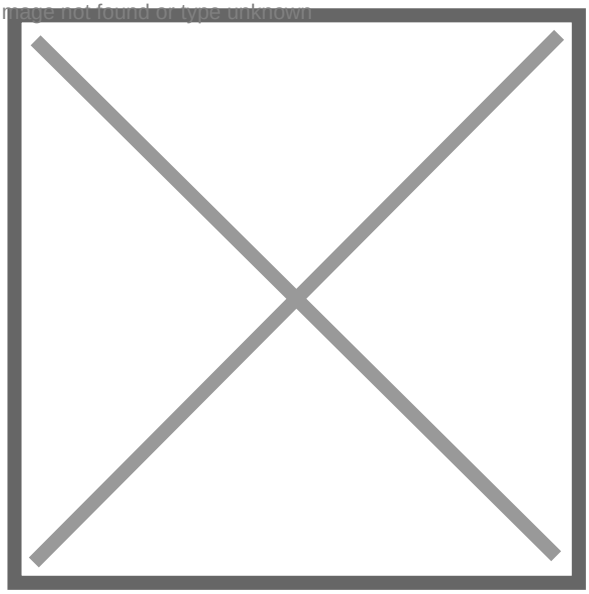
Image not found or type unknown



Limite séparative passage minimum du voisin

Par **ptitange_du95**, le **11/10/2018** à **19:06**

Bonjour à tous,
j'ai acheté un terrain sans servitude malgré la vente de la maison a l'arrière de mon terrain qui conserve un passage de 3m10 de large pour accéder a son terrain. Nous nous étions mis d'accord pour construire un mur mitoyen entre nos terrains et partager les frais, mais maintenant que nous devons le construire, le voisin me dit qu'il ne mettra pas de clôture sur son terrain, que tout doit être construit obligatoirement chez moi. D'après lui, il s'est renseigné auprès d'un avocat car le PLU dit "pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou a créer, d'une largeur minimum de 3 mètres" or les 3m10 qui ont été acheté par lui et divisé par le géomètre comporte un muret entre chez lui et son autre voisin. Il lui reste donc moins de 3m pour passer avec son véhicule, d'après son avocat, la clôture doit donc être sur mon terrain uniquement, a mes frais et à 3 mètres de son muret ce qui me ferait perdre en plus du terrain.
- a t-il le droit de m'obligé a lui "céder" en quelque sorte du terrain alors qu'il pourrait détruire son muret pour y mettre une clôture plus fine afin d'avoir ses 3m de passage?
Merci d'avance pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **11/10/2018** à **19:12**

Bonjour
Cette question trouvera peut-être une réponse de la part de l'excellent talcoat..

Par **talcoat**, le **12/10/2018** à **08:55**

Bonjour,
Merci @pragma pour le qualificatif..?
Pour répondre à @ptitange:
Si la règle d'urbanisme doit être respectée, rien ne peut en revanche obliger le voisin à se clôturer, ni à ce qu'il soit cédé une partie de votre propriété (il faut voir avant tout les accords actés lors de la division des terrains).
Cordialement

Par **morobar**, le **12/10/2018** à **11:05**

Bonjour,
EN outre:
[citation]pour être constructible tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, existante ou a créer, d'une largeur minimum de 3 mètres[/citation]
La maison est déjà construite.
[citation]or les 3m10 qui ont été acheté par lui et divisé par le géomètre comporte un muret entre chez lui et son autre voisin[/citation]
Cela ne vous concerne donc pas.
Pour le reste il va falloir établir l'origine de cette servitude comme déjà indiqué.

Par **talcoat**, le **12/10/2018** à **11:32**

Le voisin doit conserver son passage à 3mètres ce qui implique de construire le mur sur la propriété de @ptitange, mais rien n'empêche que cela se fasse à frais partagés selon la volonté des parties.

Par **morobar**, le **12/10/2018** à **13:56**

Apparemment cette distance supérieure à 3 m ne concerne pas l'auteur de cette conversation, mais un voisin tiers.
J'ai du mal à percevoir en quoi cette contrainte intervient puisque l'assiette de la servitude, si servitude il y a, est supérieure à 3 m sur le parcours considéré.

Par **ptitange_du95**, le **12/10/2018** à **14:14**

Bonjour,
déjà merci pour vos réponses.
il n'y a aucune servitude suite au découpage du terrain par le géomètre les 3m10 appartiennent a mon voisin pour aller jusqu'à sa maison mais comme dans ces 3m10 il y a un mur d'environ 20-30cm d'épaisseur (en limite de propriété avec un autre voisin) l'accès a sa maison n'est plus de 3 mètres. D'où le fait que la clôture doit se faire obligatoirement chez moi. mais d'après mon voisin son avocat lui aurait dit qu'il doit avoir 3 mètres minimum donc

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

que ma clôture ne doit pas être au bord de mon terrain mais lui laisser quelques centimètre de plus sur tout le long pour qu'il est un passage réel de 3m.
Pour info la maison du voisin est construite mais il veut l'agrandir (d'où l'importance du caractère constructible du terrain).

Par **morobar**, le **12/10/2018** à **16:33**

Bonjour,
Si je capte bien , le terrain assiette du passage, est propriété de votre voisin.
Sauf si vous avez souscrit des engagements particuliers en admettant être le vendeur de la bande du passage,vous construisez en limite de votre propriété, donc en mur privatif et c'est tout.
J'avoue pas avoir compris ce que viens faire le mur du second voisin dans cette affaire.
Cela heurte ma conception de la topologie.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés