



## Droit de division et sa légalité?

Par **SarahAnne**, le **27/08/2015** à **17:52**

Mon voisin a divisé son terrain afin de le vendre, et une maison peut être construite à côté de la mienne. Il a reçu l'accord de la division le 29 mai (mais non un permis de construire).

Afin de passer sur son terrain à vendre, il passe sur un passage commun à ma maison et la sienne, mais c'est une parcelle qui m'appartient uniquement.

A-t-il le droit de céder le droit au passage commun à un tiers?

Ce passage n'est pas large, et quand un camion est passé pour construire le mur de division (car il a demandé la division il y a 8 ans et il vient tout juste de le redemander), il a abîmé le crépis de ma grange ainsi que le moteur de mon portail (le poids l'a dérégulé).

Après le passage commun, sur le plan de la division, il crée un mini parking commun aux deux maisons, et il cède une parcelle de 1000m<sup>2</sup> derrière le parking commun. J'ai les dessins si cela intéresse.

3 questions :

Le voisin a demandé la division le 29 avril et c'était accordé le 29 mai. Comme mon mari a été muté, j'étais à Limoges pendant ce temps et j'ai été informé par un voisin au mois d'août quand le délai d'appel était passé. Je peux encore avoir un recours ou seulement au moment du permis de construire?

Quelles sont les limites concernant les camions de construction quand un passage est étroit?

Et le plus important : un passage commun sur une parcelle appartenant à une personne peut

être cédé à un autre?

Merci de vos avis!

Sarah

Par **moisse**, le **27/08/2015** à **18:20**

Bonjour,

[citation] il passe sur un passage commun à ma maison et la sienne, mais c'est une parcelle qui m'appartient uniquement.

[/citation]

Commun et "appartient uniquement" sont contradictoires.

S'il emprunte ce passage, c'est parce qu'il bénéficie d'une servitude.

Dont vous êtes forcément informée.

Sinon il ne passe pas sur ce terrain.

Il faut donc préciser le statut de ce passage.

Il faut aussi préciser si le terrain de votre voisin avant division était enclavé ou non.

Par **SarahAnne**, le **27/08/2015** à **18:49**

Merci de votre réponse. La parcelle qui est un passage m'appartient. Quand j'ai acheté ma maison, j'ai acheté 2 parcelles.

Par contre, c'est marqué dans l'acte de propriété que c'est un passage commun. J'en ai parlé à mon notaire qui dit que ce n'est pas clair, que peut être dans les actes il y a eu erreur sur les années, mais il ne sait pas à quel moment c'est devenu un "passage commun".

Effectivement le voisin bénéficie d'une servitude. Il a accès à son terrain via sa maison, il n'a pas besoin de passer sur le passage, sauf pour rentrer sa voiture. Le terrain n'était pas enclavé avant la division.

Le nouveau terrain par contre serait enclavé si je ne cède pas le passage au nouveau propriétaire du terrain.

Je suis donc informé de la servitude de mon voisin, mais si un tiers souhaite bénéficier d'une servitude, je devrais forcément être consultée? Et dans ce cas, est-ce que je suis obligée de céder le droit de passage à un tiers qui souhaite construire une maison derrière la mienne?

J'espère que c'est plus clair!

Sarah

Par **moisse**, le **27/08/2015** à **19:20**

A peine.

Je laisse @talcoat de passage répondre à ce truc de "passage commun" qui est votre propriété.

La servitude de passage n'est pas attachée à une personne, mais à un fond.

==code civil art.684

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds 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.

==

C'est à votre voisin de se débrouiller.

Par **talcoat**, le **27/08/2015** à **19:23**

Bonjour,

Compte tenu de l'ambiguïté de la rédaction de l'acte, il faudrait rechercher l'historique de ces parcelles.

S'il n'y a pas de servitude de passage réellement concédée avec le fonds voisin, deux solutions:

-fermer le passage (le voisin n'étant pas enclavé et s'il l'empreinte depuis moins de trente ans);

-négocier une indemnité car il y a pour le moins aggravation de la "possible servitude" par l'augmentation du trafic.

Cordialement

Par **SarahAnne**, le **27/08/2015** à **20:44**

Merci beaucoup! Je présume donc que mon accord est bien nécessaire.

Comme la parcelle est en indivision, comment devrait je procéder pour chercher l'historique de la parcelle? C'est par mon notaire ou un avocat? Ou je peux chercher moi même?

Le voisin actuel utilise le passage depuis moins de trente ans, mais je pense qu'il existait avant son achat (le portail est ancien). Donc je ne pourrais pas le fermer si le passage est en utilisation depuis plus de trente ans?

Comme la Mairie a donné son accord pour la division du terrain, mais je n'ai pas été averti, comment procéder par rapport à cet accord? Je ne peux pas faire appel selon les règles habituelles car l'accord date du 29 mai. Ou peut il avoir exception?

Merci encore de cette aide.

Par **moisse**, le **28/08/2015** à **08:30**

Bonjour,

Vos indications varient au gré du vent:

[citation]La parcelle qui est un passage m'appartient. Quand j'ai acheté ma maison, j'ai acheté 2 parcelles.

[/citation]

et

[citation]Comme la parcelle est en indivision[/citation]

Par **SarahAnne**, le **28/08/2015** à **09:05**

Pour être plus clair :

J'ai acheté 2 parcelles, une avec ma maison, et une qui est le chemin commun. Je suis la seule propriétaire de ces 2 parcelles.

Je ne connais pas l'historique des passages. Dans le passé, peut être que la parcelle a appartenu à d'autres personnes aussi. Je n'ai que l'historique récente. Mon voisin possède la parcelle ou est sa maison, et sur son acte, il ne possède pas le chemin commun.

J'ai vu que je peux consulter le service de publicité foncière, pour vérifier l'historique du chemin.

Je ne sais pas vraiment comment procéder par rapport à la Mairie, mon voisin etc, dans quel ordre avancer. Je pense que je devrais vérifier l'historique d'abord et si la parcelle a toujours été en indivision et attachée à la maison ou j'habite je pourrais mettre en question l'accord de la Marie et fermer le passage éventuellement ou négocier avec mon voisin cette vente, car il n'a pas tous les droits pour mettre en vente son terrain et créer une nouvelle servitude.

Dites moi si j'ai bien compris?

Merci

Par **Lag0**, le **28/08/2015** à **09:41**

[citation]si la parcelle a toujours été en indivision et attachée à la maison ou j'habite[/citation]

Bonjour,

Qu'entendez-vous par une parcelle en indivision attachée à une maison ? C'est totalement incompréhensible...

Par **talcoat**, le **28/08/2015** à **11:43**

Bonjour,

Comme l'a déjà signalé @moisse, l'exposé des faits est totalement contradictoire!

On peut supposer qu'il y a une première parcelle (attachée à la maison) en pleine propriété et une seconde parcelle servant de chemin d'accès avec un statut d'indivision avec le voisin qui est desservi de la même façon.

Il ne s'agit donc plus d'une servitude de passage, mais d'un terrain en indivision constituant l'accessoire aux propriétés desservies et qui a valeur perpétuelle.

Le statut du chemin indivis est donc différent de la servitude de passage qui elle ne pourrait pas être aggravée par la division et la création de nouveaux lots.

La Cour de cassation ne voit pas l'accroissement de gênes du fait d'une circulation plus importante sur un chemin indivis et du passage des canalisations des constructions nouvelles.

Donc, contrairement aux premières conclusions basées sur des éléments erronés, vous ne pouvez pas d'une part condamner l'accès du chemin, ni vous opposez à la division du terrain voisin, ni à la construction future sous réserve bien entendu que celle ci respecte les règles d'urbanisme.

Cordialement

Par **SarahAnne**, le **28/08/2015** à **12:30**

Mes excuses, comme je suis d'origine étrangère, je pensais qu'un terrain indivis était un terrain qui appartient à une personne.

Le terrain n'appartient qu'à moi. J'ai un titre de propriété pour les 2 parcelles, l'une maison, et l'autre le passage.

Donc je présume que la première analyse s'applique, sur la fermeture de l'accès ou la question de dommage?

Pourriez vous me dire quel est le processus par la suite étant donné que le voisin a un accord de la mairie pour diviser et vendre son terrain, mais le futur acheteur a besoin de passer par ma parcelle.

Merci

Sarah

Par **talcoat**, le **29/08/2015** à **18:55**

Bonjour,  
Bon... on efface tout.

Il convient donc de rechercher l'historique des parcelles pour voir s'il n'a pas existé une

convention instituant la servitude de passage laquelle n'aurait pas été rapportée dans les actes postérieurs.

Parallèlement demandez au voisin de justifier par écrit son droit de passage.

En fonction des réponses consultez un avocat spécialisé pour mettre en œuvre la procédure.

Cordialement

Par **SarahAnne**, le **12/12/2015** à **14:34**

J'ai des nouveaux éléments qui se rajoutent à cette question concernant mon voisin qui veut vendre une partie de son terrain actuellement non enclavé, mais pour lequel l'acheteur potentiel aura besoin d'un passage qui m'appartient.

J'ai vu un notaire pour clarifier l'histoire, et on a vu que le passage en question m'appartient en toute propriété selon le cadastre, mais pas dans mon acte. Dans mon acte j'ai un droit de passage. Le notaire a dit que tout est très mal rédigé. Le vendeur précédent avait également le passage en TP, et seulement un droit de passage dans son acte.

Mon notaire avait vérifié l'acte du voisin et il s'avère qu'il n'a pas de droit de passage du tout.

Suite à un courrier recommandé pour rappeler au voisin qu'il ne peut pas mettre en vente un passage qui ne lui appartient pas et dont il n'a pas de servitude, j'ai reçu une réponse de son géomètre qui dit qu'il ne s'agit que d'une omission dans son acte (avec lettre de son notaire à l'appui) car le vendeur précédent avait bien le droit de passage sur ce terrain. À savoir que le voisin a acheté son terrain en 1979.

J'ai toujours compris que l'acte actuel compte juridiquement. C'est quand même une omission grossière. Quels sont mes droits maintenant et que conseillez-vous ?

Merci.

Sarah

Par **talcoat**, le **13/12/2015** à **11:27**

Bonjour,

La réponse a déjà été donnée par l'obligation de la reconstitution de l'historique des origines de propriété.

Le travail semble difficile étant donné le manque de rigueur des actes notariés et à défaut de clarification (on ne peut être propriétaire en titre en ayant seulement une servitude de passage...) il appartiendra au juge de déterminer les droits de chacun.

Un avocat semble bien de plus en plus nécessaire.

Cordialement

Par **SarahAnne**, le 13/12/2015 à 17:28

Bonjour,

Effectivement, je crains de perdre mon argent étant donné que tout est imprécis (c'est ce que le notaire me disait).

Mais je vais tenter. Pourriez vous me conseiller pour les démarches?

Pour un acte intégral de vente : j'ai le droit d'avoir la copie, et je dois la demander au notaire ou aux archives nationales? Les actes que je souhaite voir sont de 1986 (de mon vendeur), et ceux de mon voisin de 1954 et avant.

Concernant la publicité foncière, quel est le document qu'il me faudrait concernant la parcelle en question?

J'ai déjà une collection de papiers mais je n'ai certainement pas tout.

Le terrain peut être vendu avant que j'ai eu le temps de collectionner ces documents, ou je devrais demander par LRAR au voisin (qui me communique par son géomètre) d'attendre la suite de mes recherches?

Merci de vos conseils et précisions.

Sarah