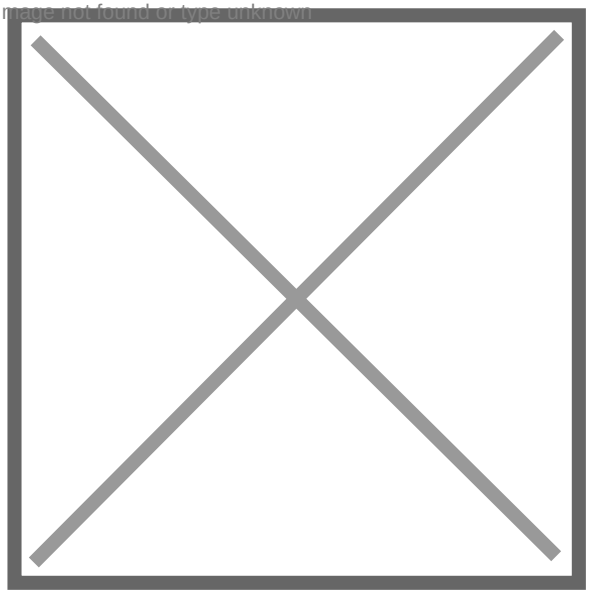
Image not found or type unknown



Réfection voie privée commune

Par **Solely**, le **10/02/2022** à **21:03**

Bonjour,
Nous avons acheté un terrain il y 2 ans et y avons fait construire notre maison.
Pour bien comprendre la problématique je dois vous faire l'historique de ce terrain. La propriétaire du terrain a divisé son terrain en 3 en 2008.Elle à vendu 2 parcelles sur lesquelles sont construites sur chacune 1 maison. Les nouveaux propriétaires ont fait goudronner le chemin d'accès commun, (chacun ayant 1 bout de chemin et ayant la jouissance du dit chemin) ils ont alors partagé les frais en 3.
La propriétaire a décidé en 2019 de vendre un bout de son terrain restant (à nous, en créant encore 1 nouvelle parcelle) et de faire donation à sa fille de la dernière parcelle. Sa fille a commencé la construction avant nous. Les 2 autres voisins que je nommerai À et B, ont fait faire 1 constat d'huissier fin 2019,sans que nous en soyons au courant pour constater l'état de la voie d'accès commune. Maintenant que les constructions sont terminées il nous demande de participer au constat d'huissier final et nous demande de remettre en état la voie d'accès qui, selon lui a été dégradée. A savoir qu'effectivement de nombreux camions sont passés par là mais les dégradations ne sont qu'esthetique. La voisine ayant fait faire une tranchée pour le passage de ses vrd, à en effet contribué à cela. Les voisins A et B exigent que comme c'est noté dans l'acte notarié que ce chemin soit remis en état à nos frais. Or ce chemin avait déjà 10 ans et comment faire 1 construction sans dégâts... Ils pinaillent pour quelques erafflures et quelques coulures... En fait je pense qu'ils espèrent qu'on refasse entièrement le chemin à nos frais alors qu'il est complètement pratiquable. Il n'y a pas de trou ni de bosse, c'est juste l'aspect esthétique qui les dérange.
Donc ma question est comment se sortir de là en sachant que ce sont des gens très procéduriers ?
Quels recours à t'on pour faire valoir qu'il n'est pas fondé de refaire entièrement ce chemin alors qu'il est plus que praticable ?
Merci

Par **morobar**, le **11/02/2022** à **09:39**

Bonjour,

C'est toulours pareil.

La division d'un lot en parcelleS implique la création d'un lotissement;

Qui dit lotissement implique la création OBLIGATOIRE d'une ASL s'il existe des équipements communs, comme ici la voirie et les divers réseaux.

https://www.senat.fr/questions/base/2018/qSEQ180505261.html

Courage pour créer maintenant cette ASL.

Par **amajuris**, le **11/02/2022** à **10:16**

bonjour,

avez-vous une servitude de droit de passage pour utiliser le chemin qui, selon votre message ne vous appartient pas ?

si les propriétaires du chemin ont fait établir un constat d'huissier sur l'état du chemin et qu'aujourd'hui, suite à vos travaux de construction, ce chemin est abimé, la réclamation des propriétaires est justifiée surtout si un acte notarié prévoit que l'entretien du chemin est à votre charge.

des dégradations esthétiques restent des dégradations.

à défaut d'accord amiable; il appartiendra au juge saisi de trancher le litige.

si vous avez une protection juridique, utilisez la.

salutations

Par **Solely**, le **11/02/2022** à **14:43**

Bonjour, le chemin nous appartient, du moins 1/4.
Les voisins À et B ont fait faire 1 constat d'huissier mais comment prouver qui de nos entreprises ou de celles de notre voisine qui a fait construire pratiquement en même temps que nous ou même d'1 autre voisin qui a aussi fait construire 1 peu plus loin dont les camions toupies venaient faire leur demi tour sur notre chemin.
Cela reste compliqué à prouver la faute !
Et puis peut on exiger de refaire entièrement cette voie d'accès pour des dégradations esthétiques sur une voie qui avait déjà 10 ans. ? Y a t'il une jurisprudence en la matière ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Nous avons surtout l'impression qu'ils veulent se refaire faire le chemin à nos frais. Je comprend le côté esthétique mais peut on être obligés de refaire le chemin en entier pour le côté esthétique d'1 tranchée et donc d'1 bitumage non uniforme ! Heureusement que les municipalités ne refont pas entièrement les routes à chaque fois qu'elles font des tranchées... Sinon bonjour nos impôts.

Par **Solely**, le **11/02/2022** à **14:48**

Réponse à morobar,
Pas de création d'asl à la suite de la division parcellaire. L'ancienne propriétaire ayant fait 1 première division en 3 parcelles avec seulement 2 constructions réalisées. Apparement cela n'était pas obligatoire.
Donc pas d'asl prévue

Par **amajuris**, le **11/02/2022** à **14:49**

vous avez donc des droits indivis sur ce chemin, ce sont les règles de l'indivison du code civil qui s'appliquent à ce chemin.

article 815-13 :

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, ***l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.***

salutations

Par **Solely**, le **11/02/2022** à **15:12**

Merci amajuris pour votre réponse
Mais comment estimer une dégradation esthétique faite par une tranchée sur du bitume....
Comment voulez vous remettre en état, comme c'était avant, quand à été faite 1 tranchée avec repose de bitume ? Quels sont mes recours ? Protection juridique ? Merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés