



passage commun en indivision

Par **cmercier**, le **15/09/2012** à **14:06**

Bonjour.

Je souhaiterais des renseignements concernant un litige avec ma voisine.

nous avons un passage commun en indivision en pente.

voici ce qui est marqué sur l'acte notarié:

la moitié indivise d'un passage commun d'une superficie de 178mètres carrés.

Ma voisine ayant fait pendant nos vacances et sans notre accord une dalle surélevé en béton devant son portail,l'eau va rester de notre

coté de la cloture.Le passage commun est tout en terre.

Que veut dire la moitié indivise?Et a t-elle le droit de faire des travaux sans notre accord?

en vous remerciant d'avance.

Par **janus2fr**, le **15/09/2012** à **19:14**

Bonjour,

"la moitié indivise", cela signifie que le chemin vous appartient en indivision à vous et votre voisine à part égale. Vous êtes chacun propriétaire de la moitié, mais pas la moitié physiquement, ni vous, ni votre voisine ne pouvez vous approprier une partie de ce chemin pour votre usage particulier.

Votre voisine ne pouvait donc pas faire des travaux sur ce chemin sans votre autorisation.

Des travaux sur ce chemin nécessitent l'accord de toutes les parties de l'indivision.

Par **cmercier**, le **16/09/2012** à **11:59**

Merci de votre réponse.Donc je peut entamer des poursuites pour faire enlever la dalle meme si c'est devant son portail, sa maison étant enclaver?

Par **calamard**, le **19/06/2013** à **03:11**

bonjour mon pere et mon voisin on achete un terrain rectangulaire en commun a un seul propriétaire et fut partage en deux parties inegale comme convenus entre eux pour raison de creation d'un passage commun une bande de 4 metres de large sur 50 metres de longueur lors du tirage au sort sous le controle de l'hussier et chez le notaire mon voisin se situe dans

la partie enclavée dans l'acte de partages et des affectations des parcelles est désignée comme suit : une bande de terrain indivis servira de passage commun pour les deux partageants et on a le droit de passage le long de ce passage et dans la proportion de moitié. acte année 1965 .aujourd'hui la parcelle de notre voisin ne se trouve plus enclavée une voie nouvelle a été créée et l'accédant au centre urbain . je vous rappelle que le passage commun et la partie emprise a mon terrain lors des partages .la question peut-on récupérer ce passage en pleine propriété .merci

Par **youris**, le **19/06/2013** à **10:01**

bjr,

si le tracé du passage est sur une bande de terrain en indivision, il ne s'agit pas d'une servitude de droit de passage qui est en principe est sur un terrain en pleine propriété pour l'usage d'un autre terrain.

donc même si le terrain de votre voisin n'est plus enclavé, ce terrain en indivision demeure. il faut donc négocier avec votre voisin le rachat de sa part dans l'indivision.

cdt

Par **Thierry 74**, le **26/08/2023** à **16:04**

Bonjour Monsieur, je vous sollicite pour un renseignement, j'habite dans un hameau , ma maison et la maison de mon voisin ont une bande de terre qui les sépare .

Je ne suis pas en indivision pas avec celui-ci mais avec l'ancien propriétaire .

Le nouveau propriétaire est quelque peu invasif , je viens de lui faire la remarque qu'il n'avait pas de droit de passage, celui-ci ma répondu qu'il avait l'autorisation de l'ancien propriétaire, je précise qu'il n'y a aucun droit de passage sur ce terrain sur l'acte notarié et qu'il ne dessert aucun terrain enclavé. Ma question est de savoir si l'ancien propriétaire a le droit de donner un droit de passage à mon voisin, sa famille, ou même à des entreprises .

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

Cordialement.

Par **Cousinnestor**, le **26/08/2023** à **16:42**

Hello !

Je ne comprends pas bien votre description, alors je formule ce que j'ai compris :

Vous êtes propriétaire d'une parcelle A, un voisin est propriétaire d'une parcelle C et ces deux parcelles sont séparées d'une parcelle B.

Questions :

- Vous dites être en indivision avec "l'ancien propriétaire", mais de quelle parcelle et qui est votre nouveau indivisaire ?
- Il semble être question de "passage", mais de qui sur quelle parcelle ?
- Le voisin prétendant avoir un droit de passage produit-il un acte le prouvant ?

A+

Par **youris**, le **26/08/2023** à **17:09**

bonjour,

une servitude est attachée à un fonds et non à son propriétaire.

lorsque vous achetez un terrain avec une servitude, la servitude suit le terrain.

si la bande de terrain en indivision est toujours votre propriété et celle de l'ancien propriétaire, le nouveau propriétaire n'a aucun droit sur la bande de terre, l'ancien propriétaire qui n'a que des droits indivis sur cette bande de terre, ne peut pas donner une quelconque autorisation de passage sur cette bande de terrain, il faudrait l'accord des 2 propriétaires indivis.

salutations

Par **Cousinnestor**, le **26/08/2023** à **18:08**

(suite)

En tout cas **Thierry** un "ancien propriétaire" n'a plus aucun droit sur le bien dont il n'est plus propriétaire... mais revenez nous en dire plus sur votre situation.

A+

Par **Thierry 74**, le **28/08/2023** à **18:49**

Bonjour, merci de vos réponses, je vais essayer d'expliquer mon problème différemment.

Nous sommes trois propriétaires je suis le propriétaire A mon voisin direct et le propriétaire B, entre sa propriété et la mienne il y a un terrain C.

Le terrain C appartient à monsieur A à 50% et monsieur C 50% monsieur B n'a rien à voir

avec cette propriété.

Monsieur B pour ces commodités personnelles utilise le terrain C pour faire le tour de sa maison.

Le terrain C de l'indivision n'est pas frappé de servitude ni de droit de passage.

Mon voisin l'emprunte pour faire le tour de sa maison sans mon accord.

Il peut passer par l'autre cote de sa maison elle n'est pas enclavée. Cette indivision ne dessert aucun terrain enclavé.

A ce jour, il prétend que monsieur C lui a donné le droit de passer à sa guise. Nous n'avons pas connaissance de cet arrangement avec monsieur C.

Celui-ci ne répond pas à nos messages.

Je lui ai dit que j'allais poser un grillage, il ma répondu qu'il n'en avait rien à faire et qu'il l'enlèverait.

Puis-je saisir la justice dans ce cas?

Mercie de votre réponse.

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **28/08/2023** à **19:23**

Hello !

Alors simplifions (votre propre parcelle n'étant pas en cause) : vous êtes propriétaire en indivision d'une parcelle sur laquelle le propriétaire d'une parcelle non enclavée jouxtant votre indivision se permet de passer sous prétexte d'une "autorisation" que lui aurait donnée votre co-indivisaire (sans que vous soyez au courant, donc sans votre accord).

Comme votre acte ne mentionne aucune servitude du genre et comme ce voisin ne produit d'ailleurs document attestant d'un quelconque éventuel accord, mettez-le en demeure par LRAR de cesser de pénétrer sur votre parcelle. Ce serait mieux de le faire de concert avec votre co-indivisaire (signer le courrier de vos deux noms). Vous pouvez commencer par une conciliation amiable "officillelle" (gratuite) par le biais d'un concilaiteur de justice.

Vous dites que votre co-indivisaire ne répond pas à vos "messages" (?), alors allez le voir pour tirer au clair la situation et l'associer à vos démarches.

A+

Par **beatles**, le **29/08/2023** à **18:49**

Bonjour,

Le plus simple serait de dire à Thierry 74 que son coindivisaire ne peut pas autoriser un tiers non enclavé à utiliser la parcelle en indivision sans son accord.

Article 815-5 du Code civil :

[quote]

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

[/quote]

Ce qui signifie que si Thierry 74 s'oppose à ce qu'un tiers non enclavé passe par la parcelle indivise seul un juge, dans certaines conditions, peut accorder une éventuelle autorisation.

Et comme le rappelle Cousinnestor l'accord avec un ancien propriétaire (coindivisaire) est caduc.

Cdt.