



Voie commune en indivision

Par **Catlaf**, le **04/07/2020** à **04:48**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison qui se trouve dans une petite rue piétonne sans issue. Quand nous avons visité le bien avec le propriétaire il a mentionné que les voisins en face entretenaient le petit bout de gazon dans la rue, devant le mur du bien. Dans notre acte de vente il est écrit que "le propriétaire déclare accéder au bien par les parcelles n.. et n ...". Récemment nos voisins en face nous ont informés qu'ils sont propriétaires de cet espace et que nous n'avons qu'un droit de passage. Ils ont privatisé cette partie de la rue et l'utilisent comme leur jardin (plantes en pot, potager au pied de notre mur, mobilier de jardin, soirées de plus de 10 personnes jusqu'à 2h du matin, etc). Nous nous sommes renseignés auprès de la mairie sur les propriétés de deux parcelles et la réponse était la suivante : "les propriétaires indivisaires sont ceux qui bordent les parcelles n.. et ..". Nous avons interrogé les autres voisins et, effectivement ils disent tous avoir un droit de jouissance de l'espace devant leur bien. Pouvez-vous, s'il vous plaît, nous expliquer cette situation ? Est-ce possible qu'une seule maison de la rue ne fasse pas parti d'une indivision (il faut savoir que notre maison prend la moitié de la rue) et est-ce que nos voisins ont bien le droit d'utiliser l'espace devant notre maison comme leur jardin privatif ? Je vous remercie par avance pour votre aide précieuse.

Par **youris**, le **04/07/2020** à **09:35**

bonjour,

lorsque vous avez acheté ce bien, dans l'acte établi par le notaire, il doit être précisé exactement ce que vous avez acheté et en particulier, il doit être indiqué si vous disposez comme fonds dominant d'un titre de servitude de droit de passage. avec le fonds servant en indivision qui constitue cette impasse.

cela ne concerne pas la mairie puisqu'il s'agit de propriétés privées.

il est donc parfaitement possible que cette impasse soit en indivision avec les propriétaires riverains et que vous n'ayez aucun droit indivis sur cette impasse et que vous ayez simplement un droit de passage.

dans une telle situation , l'impasse appartient aux indivisaires qui ont donc tous les droits que la loi accorde à un propriétaire, leur seule obligation est de vous laisser le passage

conformément au titre instituant ce droit de passage.

salutations

Par **Catlaf**, le **04/07/2020 à 10:18**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Dans notre acte de vente, paragraphe « Servitudes » il n'y a qu'une seule mention : « Le propriétaire précédent avait déclaré accéder à l'immeuble vendu par les parcelles cadastrées section IN numéros ... ». Notre propriété borde une de deux parcelles de la rue. Nous nous sommes adressés au notaire chargé de notre vente et il a dit que nos voisins n'avait pas le droit d'utiliser cette partie de la rue (parcelle indivisée) en tant que leur propriété privée où délimiter cet espace. Il allait se renseigner concernant nos droits et le statut de la parcelle sauf que cela fait déjà plusieurs mois et la situation devient invivable... Est-ce qu'on a au moins le droit de leur demander d'enlever le potager qui a été planté au pied de notre mur (il n'est pas mitoyen et nous appartient entièrement) ? Je vous remercie pour votre aide.

Par **youris**, le **04/07/2020 à 13:40**

tant que vous ne possédez pas un titre indiquant que votre fonds bénéficie d'un droit de passage, vous ne pouvez pas prétendre avoir le droit de passer dans cette impasse.

un indivisaire a le droit d'utiliser même privativement un bien indivis.

pour savoir si votre fonds bénéficie d'un titre de servitude de droit de passage, vous pouvez vous renseigner au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

le notaire qui a passé l'acte a le devoir de vous renseigner.

avant d'exiger quoique ce soit, il faut connaître les limites exactes de votre propriété.

vous ne pouvez rien exiger de l'indivision sauf à vous laisser le passage si vous avez un titre de droit de passage.

Par **Catlaf**, le **04/07/2020 à 14:36**

Bonjour, il s'agit d'une rue en plein centre-ville, elle est utilisée par les propriétaires de 10 maisons et c'est le seul moyen d'accéder à notre maison. C'était probablement une rue publique avant (on a encore un éclairage urbain sur une des maisons). Je comprends votre message, mais normalement on a bien le droit d'exiger la suppression des plantations au pied de notre mur car selon la loi la distance minimale de toute plantation devant un mur privatif non mitoyen est de 50 cm pour les plantes et de 2 mètres pour les arbres :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614>

Je vous remercie d'avoir pris le temps pour répondre à notre question.

Par **youris**, le **04/07/2020** à **16:12**

dans votre premier message, vous indiquez " plantes en pot, potager au pied de notre mur, mobilier de jardin, soirées de plus de 10 personnes jusqu'à 2h du matin, etc " et non d'arbres.

le lien que vous indiquez parle de plantations telles que arbres, arbustes et arbrisseaux.

l'article 671 du code civil indique:

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

l'article 672 du code civil précise:

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

je ne pense pas que des plantes en pot ou un potager même à moins de 50 cm soient concernés par les articles ci-dessus, car ils sont propriétaires de leurs terrains.

mais cela ne règle pas le fait de savoir si votre propriété dispose d'un titre de droit de passage pour y accéder.