



Passage sur un terrain en indivision

Par **ÉmelineF**, le 25/11/2024 à 23:15

Bonjour,

Nous empruntons un chemin situé sur un terrain en indivision de 2 propriétaires pour accéder à notre habitation qui est elle même située sur une propriété privée (pas à nous). Nous sommes gardiens du lieu.

Un des propriétaire de l'indivision nous interdit l'accès par "son" chemin or nous n'avons pas d'autre possibilités pour accéder en voiture jusqu'à chez nous.

La propriété s'étend jusqu'à la voie publique mais sans aucun autre chemin d'accès et il semble très compliqué d'en créer un.

Nous ne savons pas si ce chemin est une servitude ou non.

Peut il réellement nous en interdire l'accès ?

Quel recours avons nous ?

Si il n'y a officiellement pas de servitude, sommes nous dans l'obligation de créer une autre voie d'accès parallèle ?

Ou

Est il possible de légaliser l'utilisation de ce chemin ?

D'autre part ce chemin permet l'accès à une autre propriété mitoyenne à la nôtre qui ne bénéficie pas non plus d'un autre accès.

Je vous remercie pour votre réponse,

Cordialement.

Par **Cousinnestor**, le 26/11/2024 à 08:10

Hello !

Pour que l'accès à la propriété A où vous résidez se fasse depuis l'espace public en passant

par une propriété voisine B il faut que ce droit de passage fasse l'objet d'un acte. Si la parcelle A est enclavée un tel droit s'obtient par décision de justice. Mais vous dites que la propriété A s'étend jusqu'à la voie publique sans accès propre (et qu'il serait compliqué d'en créer un), elle n'est donc pas enclavée.

Comme vous n'êtes pas propriétaire de la parcelle A vous ne pouvez agir que du côté du propriétaire A, lequel doit créer un accès sur le bord de sa parcelle touchant l'espace public...
OU négocier un droit de passage conventionnel avec les propriétaires de la parcelle B...

Jusqu'à preuve (juridique) du contraire les propriétaires de la parcelle B ont donc raison d'interdire qu'on passe chez eux contre leur volonté.

Lecture : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040>

A+

Par **ÉmelineF**, le **02/12/2024** à **14:15**

Merci pour votre réponse.

Dans le cas d'une négociation pour légaliser le droit de passage, ce que nous allons certainement faire en priorité, si l'un des 2 propriétaire n'est pas d'accord, et l'autre oui, comment cela se passe?

Et doivent ils se mettre d'accord tous les 2 afin de définir la somme d'un éventuel dédomagement ? Y a t'il une limite à ce qu'ils peuvent demander?

Ce que je n'ai pas dit également c'est qu'il y a très longtemps un chemin existait en parallèle et qu'il a été reconstruit à son endroit actuel il y a environ 30 ans bien avant que l'actuel propriétaire achète ce terrain. Il a donc acheté ce terrain avec le chemin existant dessus et l'ancien qui passait à côté n'était plus praticable depuis longtemps. On en voit aujourd'hui à peine le tracé.

D'autre part, peut il nous en interdire l'accès du jour au lendemain ? Y a t'il un délai le temps de construire un nouveau chemin si il n'accepte pas la servitude ? Sachant que plusieurs foyers ne pourraient plus accéder à chez eux, avec des enfants en bas âge notamment..

En vous remerciant à nouveau.

Par **youris**, le **02/12/2024** à **16:44**

bonjour,

en cas de refus d'un des indivisaires de vous accorder une servitude de droit de passage qu'il faut faire établir par un notaire pour transmission au service de la publicité foncière, votre propriétaire devra saisir le juge pour obtenir ce titre de servitude en application de l'article 682

du code civil qui indique :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

un droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par un titre même trentenaire.

vous devez poser la question à votre propriétaire sur l'existence éventuelle d'un titre de servitude de droit de passage, c'est à votre propriétaire de gérer ce problème d'accès.

salutations

Par **Cousinnestor**, le **02/12/2024** à **17:31**

Hello !

Emeline vous avez dit que la parcelle où vous résidez n'est pas enclavée. Donc son propriétaire ne peut pas engager une action juridique pour obtenir un droit de passage sur la parcelle d'un voisin. Il devrait aménager son propre accès puisque sa parcelle touche l'espace publique (même s'il vous semble que ce soit "compliqué").

Vous continuez* à envisager l'obtention d'un droit de passage conventionnel sur la parcelle voisine. C'est une négociation amiable et n'y a absolument aucune limite par exemple en terme d'indemnisation. Mais puisque qu'un des voisins indivisaires refuse le passage toute perspective de droit de passage conventionnel est close.

* curiosité : comment se fait-il que vous preniez tant à coeur la problématique de l'absence d'accès de cette parcelle non enclavée à la place de son propriétaire ? Quel lien juridique vous relie à lui ?

Autre curiosité : vous parlez maintenant d'un vieux chemin quasi disparu, où se trouvait-il ? Etait-ce un ancien accès direct à la parcelle en question depuis l'espace public ?

A+

Par **ÉmelineF**, le **03/12/2024** à **12:16**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Pour la "curiosité" c'est qu'il s'agit du chemin que j'emprunte chaque jour et le propriétaire de ce terrain n'habite pas sur place!! Si du jour au lendemain il nous coupe l'accès, nous ne

pourrons nous garer à moins d'1,5km.

Le propriétaire voisin nous menace à nous de nous interdire le passage, bien que ça fasse 10 ans que mon compagnon vit ici et passe par ce chemin.. Le propriétaire en question n'utilise jamais ce chemin car il ne mène qu'à chez nous et une voisine. Lui tourne avant pour accéder au terrain sur lequel il vit.. Cette parcelle est juste un terrain en friche.

Le vieux chemin est exactement en parallèle du chemin existant, il s'agit en effet d'un ancien accès. Je ne crois pas que de le restaurer suffirait et pour en créer un nouveau il y a énormément de dénivelé, c'est quasiment impossible à moins de payer des millions j'imagine...

C'est une situation très complexe également car ce chemin se trouve à cheval sur 3 communes à un endroit et selon le cadastre de chaque commune, il y a un bout de chemin plus haut encore qui est soit sur la parcelle de notre propriétaire soit sur la parcelle du voisin...

Par **Cousinnestor**, le **03/12/2024** à **13:09**

(suite)

Je comprends bien que vous ne vouliez pas vous garer très loin de votre logement, mais même à pied il vous faudrait néanmoins "passer". Vous n'avez pas satisfait mon autre curiosité, à savoir quel est votre lien juridique avec votre propriétaire ?

Le lien internet que je vous ai donné indique aussi d'éventuelles voies de recours pour une parcelle non enclavée mais "difficile d'accès" afin d'espérer un éventuel droit de passage chez un voisin. Mais elles relèvent du propriétaire de la parcelle en difficulté, pas de vous.

Vous dites de l'ancien chemin qu'il est parallèle au chemin actuel et qu'il s'agit d'un ancien accès. Mais vous n'avez pas dit clairement si cet ancien chemin est l'ancien accès de la parcelle de votre propriétaire et surtout si cet ancien chemin fait partie de sa parcelle.

A+

Par **ÉmelineF**, le **03/12/2024** à **14:10**

Suite...

Je n'ai aucun lien juridique avec mon propriétaire, nous sommes gardiens du lieu et occupons le logement à titre gratuit. Le propriétaire vit aux Etats-Unis....

L'ancien chemin passe juste à côté de la parcelle de mon voisin et ce chemin est cadastré, il rejoint le dernier bout de chemin sur lequel la propriété n'est pas claire avant d'arriver chez nous. Le voisin n'aurait pas de raisons non plus de passer par là car il tourne avant pour accéder à chez lui.

Autrement dit, notre chemin commun qui est communal se sépare en 2, l'un allant chez mon voisin, l'autre allant chez nous. Il s'agit de ce bout de terrain qui est à mon voisin et en parallèle de celui ci il y a l'ancien chemin qui n'est plus accessible. Il s'agit de 20mètres environ.

A la sortie de cet ancien chemin, celui que nous empruntons continue et là il y a quelques mètres de chemins qui sont soit sur la propriété de notre voisin soit sur celle sur laquelle nous vivons, selon les cadatres, et en plus à cheval sur 3 communes. Et juste un peu plus loin le chemin se sépare à nouveau en 2, d'un côté pour aller chez notre voisine et de l'autre chez nous.

Peut être est ce plus clair ainsi.

Je vous remercie pour le lien, je vais regarder.

Cordialement.

Par **ÉmelineF**, le **03/12/2024** à **14:11**

Vous n'avez pas répondu à ma question, à savoir est ce qu'il peut nous interdire l'accès du jour au lendemain par recommandé ou bien avons nous un délai possible le temps de construire un nouveau chemin par exemple?

Par **Cousinnestor**, le **03/12/2024** à **15:32**

(suite)

Tout propriétaire a le droit à tout moment d'accepter ou refuser quiconque veut pénétrer sur son terrain.

Emeline si vous êtes prête à créer un accès sur la parcelle de la parcelle où vous résidez pour le compte de son propriétaire, alors faites-le.

A+

Par **Pierrepauljean**, le **03/12/2024** à **15:40**

bojour

si vous occupez un logement à titre gratuit en tant que gardien, vous avez bien un lien juridique avec le propriétaire des lieux

Par **Cousinnestor**, le **03/12/2024** à **16:00**

(autre suite)

Difficile en effet de décrire ou comprendre l'agencement de ces différentes parcelles sans voir des extraits du cadastre (par exemple via un outil comme <https://imgbb.com>).

Si tels "bouts" de chemin sont cadastrés il est facile d'apprendre qui sont leurs propriétaires qui doivent agir si leurs parcelles sont enclavées sans bénéficier d'un droit d'accès acté.

Vous avez donc bien un lien avec le propriétaire de la parcelle où vous résidez en tant que gardien (sinon vous seriez des squatteurs).

Emeline avez-vous d'autres questions ?

A+

Par **ÉmelineF**, le **03/12/2024** à **16:28**

Je vous remercie pour vos réponses, je n'ai pas d'autres questions.

Cordialement.