



Comment résoudre ce partage ?

Par Falcon12

Bonjour,

Mon frère et moi héritons d'une parcelle de terrain que nous avons divisé en deux.

Sur le dessin joint :

https://drive.google.com/file/d/1CSq5n_FLufViNNvWkSc3jAZ9_M7uGYCK/view?usp=sharing

repère 1 : la propriété que nous vendons (celle de nos défunts parents).

repère 2 et 3 la partition d'une parcelle qui leur appartenait (qui appartenait à 1) mais que nous gardons en la divisant. 2 et sa partie, 3 est la mienne. Les deux sont constructibles.

repère 4 ma parcelle et ma maison sur cette parcelle.

repère 5 : terrain agricole de notre voisin paysan.

repère 6 : la voie publique.

Mon frère souhaite avoir un droit de passage sur ma parcelle (le propriétaire de 5 n'a pas voulu lui en donner un et il n'est pas imaginable de le faire dans 1 la propriété vendue) et il veut aussi viabiliser son terrain pour y construire un petit "salon de jardin" de 20 m2.

Cela ne me convient pas et je cherche une formule qui lui permettrait d'avoir cette construction tout en évitant ce droit de passage sur mon terrain. La chose induit une décote de ma maison, elle va aussi m'embêter (passages de mon frère, des ses amis et d'éventuels locataires), et pire, pourrait partir chez un éventuel acheteur de son bien. Avoir de passages de mon frère est une chose que je peux supporter, avoir ceux d'un étranger en est une autre.

J'ajoute à cela qu'il n'est pas contre le fait que je lui rachète sa parcelle (la 2, donc). Un compromis de vente spécifiant que je lui devais une servitude de passage mais pas de tréfonds a déjà été signé mais j'ai réalisé après qu'il m'ait expliqué qu'il voulait maintenant construire sur son terrain (alors qu'avant la signature du compromis il n'en était pas question), en piochant la question, alerté par son revirement, que cette formule ne me plaisait pas du tout pour les raisons que j'ai données plus haut. Je lui en ai parlé et il semble ouvert à des modifications avant la signature de l'acte définitif.

Je découvre le monde des loi régissant l'immobilier et j'ai vu sur le net l'idée de lui acheter sa parcelle puis de l'autoriser ensuite à construire dessus. Est-il possible aussi de lui interdire de vendre son bien en le stipulant dans l'autorisation de construction ou tout autre document régissant la transaction ? (ceci pour éviter, donc, que le droit de passage parte dans la nature, ce n'est pas parfait mais cela éviterait déjà cette hypothèse).

Je pense aussi à lui acheter sa parcelle puis construire moi-même cet abri et le lui louer ensuite. Cela vous semble-t-il faisable juridiquement ? Dans ce cas il n'y aurait pas de droit de passage.

Je suis bien entendu de tout autre idée

Par avance merci et pardon pour l'éventuelle naïveté de mes idées !

Par Henri

Hello !

Quand la division d'une grande parcelle (celle qu'avaient vos parents à une époque) crée une ou des parcelles enclavées (actuelles parcelles 2 et 3) alors les servitudes (de toutes sortes) se déterminent forcément à l'intérieur du périmètre divisé. Ici un cheminement aurait pu être défini depuis le domaine public vers les parcelles 2 et 3 sur et le long de leur séparation avec la parcelle 1 (à tracer plus ou moins à cheval sur cette séparation).

Donc du point de vue de votre frère : voici un propriétaire d'une parcelle 2 constructible mais enclavée, qui est en droit d'exiger la détermination (amiable ou judiciaire) de servitudes via les parcelles voisines (y compris la parcelle 4 si elle est issue de la division en question).

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je confirme totalement.

C'est d'ailleurs précisé par le code civil ici :

Article 684Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.]Article 684Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Quant à interdire à votre frère de vendre son bien, je vous souhaite bon courage, c'est (sauf erreur de ma part) contraire aux droits de la propriété et donc illégal.

Par Henriri

(suite)

Falcon, vous n'avez guère d'autre choix amiable que d'accepter un droit de passage de la parcelle 2 sur vos parcelles, ou d'attendre que votre frère en soit réduit à engager une action devant la justice.

Acheter sa parcelle 2 et l'autoriser à construire induit néanmoins un passage via vos parcelles et peut être aussi un risque de discorde entre vous à terme. Cette solution est bancalée...

A+