Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Travaux dans impasse privée

Par Home66

Bonjour à tous,

Je vous expose mon cas :
--> Propriétaire d'un terrain situé au fond d'une impasse privée
--> Je souhaite diviser ce terrain pour faire un lot à construire (DP acceptée par la mairie, recours purgé). L'accès à ce terrain à bâtir se fera via le portail existant. Un autre accès sera créé pour la maison existante, mais tout ça est dans la DP acceptée.
--> J'en suis aux travaux de viabilisation pour le futur terrain.
--> L'impasse est constituée de 4 parcelles, dont une nous appartient.
--> Ma propriété fait partie d'un ancien lotissement datant de 1956 qui avait un cahier des charges, mentionnant que "le sol de la voie nouvelle est la propriété commune des futurs acquéreurs de parcelles. L'entretien de cette voie est à charges commune des acquéreurs, par fraction égale".
--> Le "nouveau" cadastre est passé par là et maintenant il y a ces 4 parcelles qui constituent l'impasse.

Ma question est la suivante :
Visiblement, l'impasse a été créée en indivision entre tous les propriétaires de celle-ci, assurant ainsi le passage des réseaux, des véhicules, etc.
Aujourd'hui, il y a 4 parcelles, mais est-ce que le cahier des charges prévaut et donc l'indivision reste active ?
Si tel est le cas, j'ai autant le droit de faire des travaux de viabilisation de n'importe quel voisin dans cette impasse, sauf erreur de ma part ?

Merci d'avance pour vos lumières,
Bonne soirée,
Cyrielle.

Par isernon

bonjour,

à ma connaissance, la validité d'un cahier des charges, est un contrat régissant les rapports entre colotis, n'est pas limitée dans le temps.

votre cahier des charges autorise-t-il la division de vos parcelles pour y construire ?

mais si le cadastre mentionne l'existence de 4 parcelles, c'est qu'il y a eu des mutations immobilières supprimant l'indivision, chaque indivisaire étant devenu propriétaire d'une parcelle constituant l'impasse privée.

d'ailleurs, vous devez payer chacun une taxe foncière pour cette parcelle.

vous devez obtenir l'accord de chaque propriétaire pour y faire des travaux.

Salutations

Par Henriri

Hello !

Isernon, votre question ne devrait-elle pas plutôt être "votre cahier des charges interdit-il la division de vos parcelles pour y construire ?"

Home, attention quand une parcelle enclavée est divisée la partie divisée bénéficiant déjà d'un accès "doit" un passage

à l'autre partie divisée ainsi crée (art 684 du code civil). Je n'ai pas bien compris la géographie de votre lotissement ni le nouveau statut fragmenté de cette voie privée, mais je me demande si un voisin ne pourrait pas utiliser cet article pour s'opposer à la création d'un 5ème portail dans l'impasse privée, prudence... Mais si vous êtes maintenant propriétaire du tronçon de l'impasse au droit de votre parcelle cet article ne joue peut-être pas, à voir.

A+