



Devenir propriétaire d'un bout de voie privée

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison dans une voie privée à usage privé en centre ville.

Cette voie débouche sur 2 rues. Notre maison est la première du côté d'une des rues. La voie est en Y : notre maison se situe dans la barre basse du Y, elle est fermée par un portail/portillon communs. Tout le monde a la clé du portillon.

Quatre autres propriétaires habitent dans l'allée correspondant à la barre gauche du Y qui finit en impasse. Ils ont en plus la clé du portail pour charger/décharger les véhicules, tout comme nous.

Alors que la barre droite du Y correspond à des logements locatifs appartenant à plusieurs propriétaires avec syndic bénévole. Cette partie de la voie débouche sur une autre rue, un véhicule peut passer jusqu'à l'allée gauche en impasse.

Lors de notre récente acquisition, le cadastre nous a appris que la voie en Y appartient à un propriétaire unique qui ne possède pas de maison dans cette voie.

Nous voulons acquérir cette partie basse du Y afin de ne plus subir les multiples gênes et incivilités quotidiennes de nos voisins malveillants.

Que faire ? Quels sont nos recours ? Peut-on acheter une partie de la cour au propriétaire unique sans être juridiquement menacés par les autres propriétaires possédant une maison dans cette cour ? En effet, ils seront alors privés de l'accès à la rue près de notre maison.

Merci pour votre retour.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Alors que la barre droite du Y correspond à des logements locatifs appartenant à plusieurs propriétaires avec syndic bénévole. Cette partie de la voie débouche sur une autre rue, un véhicule peut passer jusqu'à l'allée gauche en impasse.

Lors de notre récente acquisition, le cadastre nous a appris que la voie en Y appartient à un propriétaire unique qui ne possède pas de maison dans cette voie.

Nous voulons acquérir cette partie basse du Y afin de ne plus subir les multiples gênes et incivilités quotidiennes de nos voisins malveillants.

Si je comprends bien, vous êtes les seuls à vivre dans la barre basse du Y? Il y a des logements dans les barres gauches et droites mais pas dans la barre basse?

Si vous devenez propriétaire du Chemin, en quoi cela gênerait les autres propriétaires dans ces conditions?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour ce bref retour, nous attendions une réponse à caractère juridique un peu plus élaboré et technique, pour 25 euros.

La gêne des autres habitants est qu'ils n'auraient plus accès à la rue près de notre maison, comme je le précise à la fin de mon premier message.

En effet, nous craignons une bataille juridique avec les autres habitants voire avec la mairie si elle est saisie (au regard

de la loi sur les voies privées à usage privé jouissant de la prescription trentenaire).
Malgré nos efforts nous n'avons rien trouvé sur cet aspect, nous ne sommes pas juristes.

Y-a-t-il une jurisprudence ?

Comment le propriétaire de la voie en Y peut-il nous céder la partie basse de cet Y, sans que nous soyons confrontés à une opposition quelle qu'elle soit ?

Merci de nous indiquer les textes de loi de référence.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour ce bref retour, nous attendions une réponse à caractère juridique un peu plus élaboré et technique, pour 25 euros.

Je ne comprends pas votre petite colère. Une réponse juridique suppose de bien connaître la situation. Il est donc légitime de vous interroger pour demander des précisions.

Quant au prix, c'est l'un des plus bas du marché à ceci près que primo, nos concurrents ont délocalisé leurs mains d'ouvres en Tunisie pas nous, et deuxio j'ai un doctorat et j'enseigne à la faculté.

La gêne des autres habitants est qu'ils n'auraient plus accès à la rue près de notre maison, comme je le précise à la fin de mon premier message.

En effet, nous craignons une bataille juridique avec les autres habitants voire avec la mairie si elle est saisie (au regard de la loi sur les voies privées à usage privé jouissant de la prescription trentenaire).

La prescription est un faux débat. La prescription ne joue que pour les servitudes continues et apparentes. Or, un droit de passage éventuellement créé sur le chemin n'est juridiquement pas considérée comme une servitude apparente. Dès lors, la prescription ne s'applique pas.

Article 647 du Code civil:

"Tout propriétaire peut clore son héritage"

Article 691 du Code civil:

"Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre. La possession, même immémoriale ne suffit pas pour les établir."

Comment le propriétaire de la voie en Y peut-il nous céder la partie basse de cet Y, sans que nous soyons confrontés à une opposition quelle qu'elle soit ?

Les voisins n'ont rien à y dire. Ce n'est que si cette portion de chemin permet à vos voisins de rejoindre la voie publique et si leurs propriétés sont enclavées qu'ils pourront contester la clôture de ce chemin.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Loin de nous la volonté de vous diminuer dans vos compétences. Nous ne voulions pas vous froisser mais nous étions seulement inquiets d'un tel retour. Tout cela sans colère !

Par ailleurs, nous apprécions que Information Juridique soit sur le territoire.

Enfin, en ce qui me concerne (Mme), j'aimerais pouvoir assister à vos cours si je le pouvais.

Nous vous remercions pour ces réponses.

Aussi, seriez vous disponible si nous avons besoin d'un avocat ? Nous habitons Nanterre dans les Hauts de Seine.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame alors, et non monsieur,

Loin de nous la volonté de vous diminuer dans vos compétences. Nous ne voulions pas vous froisser mais nous étions seulement inquiets d'un tel retour. Tout cela sans colère !

Par ailleurs, nous apprécions que Information Juridique soit sur le territoire.

Enfin, en ce qui me concerne (Mme), j'aimerais pouvoir assister à vos cours si je le pouvais.

Je vous comprends, il y a beaucoup d'escroc sur internet et il est normal que vous n'ayez pas toujours confiance. J'ai démarré au "quart de tour" et j'en suis désolé mais c'est fatiguant pour moi! J'aime aider les gens, je suis passionné par le droit, et il m'arrive deux à trois fois par semaine de ma faire traiter d'escroc, c'est usant!

Aussi,seriez vous disponible si nous avons besoin d'un avocat ? Nous habitons Nanterre dans les Hauts de Seine.

Cela aurait été avec plaisir mais j'exerce mes fonctions sur Montpellier mais je suis persuadé que bon nombres d'avocats se feront un plaisir de vous assister.

Et puis, croisons les doigts, vous ne faites pour l'instant l'objet d'aucun procès, pourvu que ça dure!

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Nous vous souhaitons bon courage pour votre travail. Nous apprécions votre aide.

En effet, nous ne sommes pas juridiquement engagés mais il y a encore beaucoup d'aspects à creuser comme l'accès aux compteurs d'eau d'une des propriétaires. Sommes-nous responsables de toutes les canalisations qui passent dans la cour face à chez nous ?

Ce type de question est à creuser.

S'il est possible d'acheter, n'irions-nous pas vers une levée de bouclier des habitants qui utilise le passage ?
Pouvons-nous être retoqués par le cadastre municipal ou départemental compte tenu de leur interprétation du code de l'urbanisme ?

Si nous devons faire appel à un avocat, nous voulons quelqu'un qui aime aider les gens et passionné par le droit.

Nous craignons des honoraires onéreux pour un résultat médiocre.

De votre expérience, avez-vous eu à faire à un cas identique ou similaire ? Face au code l'urbanisme, allons-nous vers des difficultés ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

En effet, nous ne sommes pas juridiquement engagés mais il y a encore beaucoup d'aspects à creuser comme l'accès aux compteurs d'eau d'une des propriétaires. Sommes-nous responsables de toutes les canalisations qui passent dans la cour face à chez nous ?

Ce type de question est à creuser.

Non, vous n'êtes techniquement pas responsable. Si les compteurs et canalisations sont là depuis plus de 30 ans, il y a prescription. Sinon, vous pouvez soit les faire enlever (A déconseiller), soit établir des actes de servitude de canalisations.

S'il est possible d'acheter, n'irions-nous pas vers une levée de bouclier des habitants qui utilise le passage ?
Pouvons-nous être retoqués par le cadastre municipal ou départemental compte tenu de leur interprétation du code de l'urbanisme ?

Pour la levée des boucliers, c'est fort possible. A vous de voir, si le jeu en vaut la chandelle.

Si nous devons faire appel à un avocat, nous voulons quelqu'un qui aime aider les gens et passionné par le droit.
Nous craignons des honoraires onéreux pour un résultat médiocre.
De votre expérience, avez-vous eu à faire à un cas identique ou similaire ?

Non, vous êtes mon premier! Quant aux honoraires onéreux pour résultats médiocres, je conseille toujours aux gens de contacter plusieurs avocats afin de prendre le plus motivé. Cela se sent rapidement. Si l'avocat vous présente ses honoraires avant d'avoir écouté votre problème, c'est que ce n'est pas le bon.

Face au code l'urbanisme, allons-nous vers des difficultés ?

Pourquoi le Code de l'urbanisme? Si vous n'entendez rien construire sur ce chemin, c'est le droit civil classique qui s'applique avec les notions de servitudes notamment.
C'est guère compliqué, je vous jure.

Très cordialement.