



Droit de passage d'un locataire

Par **alex04160**, le **03/04/2019** à **09:19**

Bonjour
Je viens de vendre une maison avec terrain ; ces biens vont être mis en location
Je suis le tiers indivisaire avec 2 autres du chemin qui permet l'accès à la maison et à d'autres terrains
J'ai cédé à titre gratuit la moitié de mon indivision à l'acheteur soit le sixième de l'indivision
Malgré cela un des indivisaires veut interdire le passage au locataire
En a-t-il le droit ?
Merci de vos réponses

Par **morobar**, le **03/04/2019** à **09:31**

Bonjour,
Il convient de connaître l'existence d'une convention d'indivision et les règles fixées.
Il faut savoir aussi si la cession même à titre gratuit a bien respecté le droit de préemption des autres indivisaires...
Bref le mieux est de se rapprocher du notaire qui a établi la cession.

Par **amajuris**, le **03/04/2019** à **13:50**

bonjour,
il n'y a pas de droit de préemption en cas de donation de parts indivises, l'article 815-14 s'applique qu'en cas de cession à titre onéreux.
vous étiez 3 indivisaires sur ce chemin et vous avez donné la moitié de votre part indivise à un tiers, vous êtes donc 4 indivisaires sur ce chemin.
ce chemin est en indivision, pour qu'il soit utilisé par un tiers, il faut établir un bail entre ce tiers et les indivisaires représentant au moins 2 tiers des droits indivis (article 815-3 du CC).
il faudrait établir une convention d'indivision pour ce chemin voir une servitude de droit de passage.
salutations