



Droit de passage au profit d'un lotissement

Par **racemus**, le **22/06/2016** à **01:28**

Bonjour,

Ci-après : le contexte suivi de 2 questions.

Plusieurs parcelles de terrains agricoles ont été achetées par un promoteur immobilier (sous réserve d'aboutissement de l'opération) en vue de réaliser un lotissement (Le POS n'autorisant pas les particuliers à construire individuellement; uniquement le promoteur, grâce à une surface minimale nécessaire élevée).

Le promoteur a commencé à commercialiser les futurs lots. Seul hic, il n'a à ce jour pas réussi à acheter trois parcelles qui lui sont nécessaires pour lotir suivant ses plans.

Il déclenche une procédure en référé devant le TGI, afin d'obtenir la vente forcée de la partie qui lui est nécessaire pour "désenclaver" le lotissement comme il le souhaite.

La pression immobilière étant forte, la (ou les) parcelle qui concéderait une partie de terrain verrait son potentiel affaibli non pas seulement proportionnellement à la surface perdue, mais principalement à la difficulté alors d'y faire plusieurs logements.

Dans la décision qui peut être rendue, on parle de "chemin le plus court" ou "de moins dommageable"...

Voici donc mes interrogations:

Question 1: Vu les enjeux et le côté "irréversible" de l'acte de construire, est-il judicieux pour le promoteur d'effectuer un référé au TGI (dont la décision rendue sous forme d'ordonnance, n'a qu'une valeur provisoire et n'est pas dotée au fond de l'autorité de la chose jugée.

L'ordonnance de référé ne trancherait donc pas l'entier litige. Mais elle est cependant exécutoire à titre provisoire)?

"le moins dommageable"...ça peut vite être complexe tout cela. Il n'y a pas de refus de vendre au promoteur ce qui lui manquerait, il y a juste un désaccord sur le montant de la transaction. Les premières parcelles ont été négociées de 20 à 70€/m² elles sont pré-vendues (viabilisées) à 150€/m². La parcelle qui céderait un passage aurait une moins-value sur son potentiel à venir (forte probabilité de passer constructible dans un avenir proche) qui ne serait pas compensé par une ordonnance basée sur une estimation haute à 150€/m² (m² constructible), et encore moins sur une estimation basse à 20€/m² (non constructible).

Question 2: A quels raisonnements du juge (ou de l'expert) s'attendre?

Merci de votre attention.

J'ai essayé d'être précis dès le départ quitte à être long...désolé si cela n'est pas approprié. Propriétaire d'une des parcelles "qui coince" le promoteur, je suis novice en la matière et sur ce forum.

Par **youris**, le **22/06/2016** à **09:36**

bonjour,

Article 545 du code civil:

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

une personne privée ne peut pas contraindre un propriétaire à vendre un terrain contre son gré, seul l'administration peut exproprier un propriétaire mais il faut passer par une DUP.

une personne privée ne peut donc pas obliger un propriétaire à lui vendre son bien immobilier contre son gré.

salutations