



Droits de passage à renégocier pour division terrain ?

Par **gehasia**, le **11/01/2015 à 17:40**

Bonjour !

je suis en projet d'acquisition d'une grande parcelle de 4800m² que je voudrais diviser en trois pour n'en garder qu'un et revendre deux lots. J'ai pas mal avancé dans le projet, mais reste la question épineuse des droits de passage (je vais demain au service de la Publicité Foncière pour récupérer un état de l'hypothèque pour la parcelle qui m'intéresse).

Il y a actuellement (selon le propriétaire actuel, mais l'état hypothécaire me donnera la réalité) quatre servitudes de passage sur quatre parcelles différentes pour accéder au terrain (et le désenclaver). Ces quatre servitudes sont à priori actées et ont été négociées par le vendeur actuel (il avait eu un permis de construire sur la parcelle vendue). Son projet de construction n'a pas abouti et il revend la parcelle nue.

Le vendeur m'a spécifié que les servitudes avaient été négociées pour le passage vers une propriété uniquement, et apparemment c'est inscrit dans l'acte. Donc en cas de division du terrain il faudrait renégocier ces servitudes (et une pourrait vraiment poser problème...). J'ai comme un doute sur la légalité de mention du nombre de constructions servies par la servitude sachant qu'il s'agit d'un désenclavement de la parcelle vendue.

D'après-vous devrais-je renégocier les servitudes pour ne plus inscrire 1 mais 3 constructions sur le fond dominants ?

Je créerai les servitudes nécessaires sur les 3 lots issus de la division pour éviter l'enclavement de l'un ou l'autre bien entendu, mais la division de la parcelle entraîne-t-elle la renégociation de toutes les servitudes du fond divisé, ou, si il y avait déjà les servitudes pour le droit de passage jusqu'à cette parcelle, le fait de la diviser ne change rien ?

Je vous joins un plan grossier de la situation de la parcelle avec :

En vert : la parcelle achetée

En bleu : les lots créés

En rouge : les servitudes existantes pour droit de passage vers parcelle 3196 (verte). Dois-je les renégocier ?

En violet : les servitudes qui seront créées suite division.

<http://timeoneveniat.fr/terrain/DivisionParcelle.png>

Merci d'avance pour les éclaircissements que vous pourriez m'apporter !

Par **domat**, le 11/01/2015 à 18:05

bjr,

la parcelle 3196 disposerait de servitudes de passage pour accéder à la voie publique.

l'assiette du droit de passage traverse les parcelles 2627, 2561, 2562 et 2563.

en application de l'article 700 du code civil si vous divisez la parcelle 3196, les parcelles issues de la division conserve ce droit de passage sans que néanmoins la condition des fonds servants soient aggravée, ce qui généralement ne fait guère plaisir aux propriétaires devant la servitude..

donc dans votre cas l'article 700 s'applique et vous n'avez pas à renégocier les servitudes existantes.

cdt

Par **gehasia**, le 11/01/2015 à 18:59

Merci beaucoup pour la réponse que je n'attendais pas aussi rapide !

Pour compléter, quelle est la meilleure méthode pour la création de la voie qui desservira les trois lots ?

-Voie découpée en trois "sections" intégrées directement dans les trois parcelles issues de la division et avec servitude pour les autres lots.

-Même chose mais en séparant les parcelles destinée à être uniquement des fonds servants des parcelles construites (donc trois parcelles destinées à la création de la voie et trois parcelles constructibles, un peu comme cela existe sur le plan cadastral joint).

-Une seule parcelle pour la totalité de la voie, dont je reste propriétaire, et sur laquelle je met en place les servitudes pour les deux autres lots ? Sera-t-il facile de contraindre les autres propriétaires à l'entretien partagé des servitudes utilisées par la suite ?

Il s'agit de la construction d'un "lotissement" (très simple...) et donc je ne connais pas le meilleur moyen de gérer cette voie privée commune... des idées ? Faut-il obligatoirement une ASL derrière pour gérer uniquement cette voie ?

Cordialement,
Guillaume