



Servitude de passage réduite à une construction existante

Par magali brunel, le 25/10/2018 à 11:39

Ma parcelle dispose d'un droit d'accès et réseaux par la parcelle voisine (copropriété dont les témoins de Jéhovah). L'acte de vente précise "servitude consentie dans le seul but de desservir la maison existante constituée de 2 logements". Depuis j'ai réuni les 2 logements de la maison en un seul plus grand.

Le terrain est grand 2000 m² dont 1000 m² pourrait être détaché pour une construction à venir, cependant il n'est pas immédiatement constructible (attente eau potable qui devrait arriver dans les 2 ou 3 prochaines années).

Mon problème principal et immédiat est que je vais sans doute avoir à vendre ma maison pour déménager (d'ici 1 an) et que je souhaite dans ce cas garder une parcelle détachée dans le but de la construire plus tard.

Cependant si je procède au détachement immédiatement, le notaire ne pourra qu'indiquer que j'y ai un droit d'accès au terrain mais que la servitude initiale limitait la construction et ne l'autorisait pas sur la parcelle détachée. Cela veut dire que je vais signer ce document et donc que je suis d'accord avec ça ?..

Sachant que la copro CV46 s'oppose à un accord amiable de modification de la servitude (on aurait pu la transformer en "desserte de 2 logements sur la parcelle (et non dans construction existante) ou encore de 3 logements avec une compensation financière"). Sachant aussi que la servitude actuelle ne comprend pas de zone non aedificandi seulement une restriction pour la construction existante composée initialement de 2 logements (donc la servitude a été rédigée comme cela pour minimiser les nuisances et ne pas risquer de voir un immeuble de 10 ou 20 logements avec une forte augmentation du trafic dans le chemin).

Un notaire me dit que je pourrai, après détachement, faire jouer l'article 682 (enclave), un autre que non (accès existant et possible à la parcelle à détacher donc pas d'enclave) et qu'il n'est pas sûr qu'un juge m'octroie le droit de passage pour une construction nouvelle sur la parcelle détachée (article 700 non aggravation de servitude et aussi détachement en toute connaissance de cause que construction nouvelle non autorisée).

Je ne sais donc pas dans quel ordre procéder ni si je peux avoir de certitude sur l'aboutissement d'une procédure pour m'autoriser à construire ne serait-ce qu'un seul nouveau logement (et même dans la mesure où un logement a été supprimé dans la maison existante?).

Qu'en pensez-vous ?