Image not found or type unknown

Bail à construction et droit de tréfonds.

Par **faro1**, le **25/03/2015** à **18:35**

Bonjour,
j'ai donné un bail a construction Juillet 1985 pour une durée de 30 Ans. L'ayant droit vient de donner par écrit et sous prétexte qu'il possède un bail Emphytéotique (???) "je vous confirme l'autorisation de passer en bordure du terrain sur la parcelle ..... afin de relier le bassin de rétention au ruisseau..... ....." (écrit tel quel) Cette autorisation donne t'elle un droit de tréfonds pour passer des canalisations, l'ayant droit au bail avait-il le droit de délivrer cette autorisation de passage. Cette servitude cesse t-elle avec la fin du bail à construction?
Je vous remercie par avance pour vos réponses et pour le temps que vous m'accorderez.
Cordialement. Faro

Par **alterego**, le **25/03/2015** à **19:22**

Bonjour,

Peut-on savoir ce que vous avez convenu et signé, si ce bail a été établi par un notaire ou s'il a été "bricolé" entre vous deux ?

Cordialement

Par **faro1**, le **25/03/2015** à **20:56**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.
Le bail a été établi entre les deux parties mais monté par un conseillé juridique. Puis le bail a été inscrit au bureau des hypothéques par l'intermédiaire de mon notaire.
Au bureau de hypothéques ce bail est inscrit comme "bail à construction" et non comme bail "Emphytéotique" comme l'ayant droit le prétend.
Cordialement, Faro.

Par **moisse**, le **26/03/2015** à **10:46**

Il le prétend avec raison, tout bail portant sur une terre rurale de plus de 18 ans porte ce qualificatif.

Par **faro1**, le **26/03/2015** à **12:30**

Moisse bonjour,
Merci pour votre réponse.
Que se passe t'il si entre temps l'ayant droit n'a jamais réglé ses annuités et n'a jamais construit. En fait je n'ai jamais dénoncé ce bail alors que j'aurai du le faire.

Cordialement, Faro.

Par **alterego**, le **26/03/2015** à **13:28**

Bonjour,

"je vous confirme l'autorisation de passer en bordure du terrain sur la parcelle ..... afin de relier le bassin de rétention au ruisseau..... ....."

Pendant la durée du bail, le preneur peut consentir ***les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail*** (CCH art. L 251?3).

[fluo]S'agissant des autres servitudes, actives **ou non?indispensables à la réalisation des constructions, le contrat peut les interdire ou subordonner leur constitution à l'accord préala-ble du bailleur**[/fluo].

"Il n'a toujours pas construit", or **le bail à construction implique non pas la seule possibilité de construire mais l'engagement d'édifier or il arrive à terme**.

Aviez-vous, entre vous, convenu d'une prolongation ?

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **faro1**, le **26/03/2015** à **17:49**

Alterego bonjour et merci pour vos informations.

Non il n'a été prévu aucune prolongation.
En fait je me suis peut être mal exprimé.

L'ayant droit au bail a donné (peut être avec une contrepartie occulte ou pas vue la valeur qu'a pris tout a coup le terrain) cette autorisation à un voisin qui n'a rien a voir ni avec le terrain ni avec une construction de la parcelle ou à été établi le bail à construction. Pour faire simple sans cette servitude de tréfonds le voisin n'aurait jamais pu obtenir son permis de construire.

Cordialement. Faro.

Par **moisse**, le **26/03/2015** à **19:02**

Une telle servitude ne peut être établie que par acte notarié.
Il serait étonnant que le notaire accepte de rédiger et déposer l'acte sans l'accord du propriétaire et sans évoquer l'indemnisation prévue même si nulle.

Par **faro1**, le **27/03/2015** à **08:32**

Moisse bonjour,
Merci pour vos informations.
Hier soir j'ai eu un appel de mon notaire, qui m'a expliqué strictement la même chose que la réponse que vous avez posté.
Il n'est pas question pour lui de valider un droit de tréfonds sans l'accord de l'ayant droit au bail si celui-ci est attribué avant son terme et sans l'accord du propriétaire du terrain réuni.

Cordialement, Faro.

Par **alterego**, le **27/03/2015** à **11:39**

Bonjour,

Bien entendu que l'ayant droit ne pouvait pas consentir de droit de passage puisqu'il ne s'agit pas
d'une servitude passive indispensable à la réalisation de la ou des constructions objet de ce bail conclu entre vous.

Votre preneur n'est titulaire que d’un droit de superficie sur le terrain, le tréfonds restant votre

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

propriété que le terrain ait été construit ou non.

Enfin, en l'absence de construction, il s'est privé de disposer du droit de propriété temporaire sur une construction qui aurait été le sien.

Vous faisiez état d'un bail de 30 ans. Celui-ci arrive à terme dans même pas quatre mois, la construction n'a jamais été réalisée... Je vous laisse réfléchir à vos intérêts.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés