



Chemin accès /servitude indivision

Par **dydy341**, le **13/04/2017** à **22:45**

Bonsoir,

Je suis sur le point d'acheter un terrain issue d'une division parcellaire. Pour accéder au terrain, le propriétaire me propose soit de m'autoriser un droit de passage (du fait que la parcelle divisée est issue d'un terrain possédant déjà une servitude de passage, la servitude est transmise de fait) vrai ? .

La servitude de passage étant en indivision 50/50 avec un autre propriétaire, le propriétaire me propose également de me céder 25% de son indivision.

Mes questions sont :

-dois-je choisir un simple droit de passage à un % d'indivision ?

-dois-je avoir pour le droit de passage, l'autorisation écrite dans acte notarié des 2 propriétaires ?

- pour la cession de 25 % de l'indivision, est ce que l'autre propriétaire doit signer / valider quelque chose ?

Pour faciliter les choses, nous venons d'apprendre que l'autre propriétaire venait de vendre sa maison + sa servitude 50 % à un lotisseur ? Quels sont les risques pour moi sachant qu'il va raser la maison pour diviser en beaucoup de lots ? De ce fait qu'elle est la meilleure option, serais-je en position de bloquer les droits de passage pour les parcelles qu'il va créer, si je choisis indivision 25 % ?

Pour les travaux, par exemple : si le lotisseur veut goudronner le chemin qui est juste bétonné, suis-je obligé de payer des travaux ? Puis-je m'y opposer ?

merci beaucoup

Par **morobar**, le **14/04/2017** à **06:55**

Bonjour,

Votre exposé est peu clair.

Il y a confusion entre servitude et indivision.

On ne possède pas une servitude à 0% ou 100%, on est bénéficiaire d'une servitude.

Celle-ci est établie entre un fond dominant (le bénéficiaire) et un fond servant (le propriétaire du foncier).

L'indivision est une propriété à plusieurs. C'est un état temporaire, car il est toujours possible de sortir d'une indivision, contrairement à la copropriété.

Par **dydy341**, le **14/04/2017** à **07:53**

Bonjour,

Nous avons 2 options :

-bénéficiaire d'une servitude de passage (transmise de fait , est-ce vrai ?)

-la servitude/accès appartenant à 2 propriétaires (indivision 50/50), le propriétaire qui nous vend le terrain (issu de la division parcellaire de son propre terrain)nous propose de nous céder 25 % de son indivision.

Quelle est la meilleure option , sachant qu'un lotisseur vient d'acquérir 50 % de l'indivision de l'autre propriétaire ?

J'espère que c'est plus clair.

merci

Par **morobar**, le **14/04/2017** à **11:47**

Bonjour,

Servitude de fait ??????

Une servitude de passage doit être conventionnelle, c'est à dire établie par acte enregistré au service de la publicité foncière.

Ou elle n'existe pas.

Si votre enclavement résulte de la division d'un fond, la servitude doit passer par ce fond.

Les autres fonds n'ont donc aucune obligation de céder un droit de passage.

Attention, en outre à ne pas oublier le tréfonds (le sous-sol pour passer les câbles électriques, les réseaux...)

Par **wolfram2**, le **20/04/2017** à **11:09**

Bonjour

Une servitude peut être conventionnelle, résultant d'un acte de partage ou consentie par le propriétaire ou ses auteurs du fonds servant au profit du fonds bénéficiaire dit dominant. Les servitudes discontinues, dont l'usage nécessite le fait de l'homme ne peuvent être établies ou prouvées que par titre. Encore faut-il qu'il soit bien rédigé.

Qu'on ne puisse l'interpréter comme servitude due à une personne ou due par une personne mais comme servitude due à un fonds, un héritage, par un autre fonds.

Attention un acte pour être admis comme récognitif doit mentionner les références de l'acte

primordial ayant établi la servitude, ce depuis le revirement de jurisprudence de la cour de cass du 20 avril 2003.

Effectivement les servitudes se transmettent avec le fonds en quelque mains qu'ils passent. Autrement dit il faut vérifier dans les titres du fonds servant si la servitude est bien explicitement rédigée. les experts et les juges ne tiennent pas compte (comme preuve de la servitude) de la formule générale des notaires qui donne au propriétaire du fonds servant le droit de se défendre d'une servitude.

Mais certaines servitudes c'est l'état des lieux qui vaut titre. Tel l'état d'enclave. Tout propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique qu'un accès insuffisant pour l'exploitation agricole, commerciale ou industrielle ou pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour la desserte complète de ses fonds.

Cette servitude est dite légale. La disposition des lieux vaut titre. Attention la servitude disparaît si l'état d'enclave est levé.

A relire votre question, fuyez.....Ce ne sera qu'une source de problèmes avec à venir le pb du lotissement.

Il nous a fallu dix ans de procédure, une expertise à 14 000 €uros avec la chance de retrouver aux archives départementales 77 l'acte de partage du 18 prairial an IX (1801) créant nos droits de passage. Trois ans avant le code civil, cinq ans avant le code Napoléon.

Et j'en ai encore à raconter sur l'incurie de l'expert et celle des juges qui tout en disant qu'ils n'étaient pas tenus par ses conclusions convertissent les dimensions en pieds sur la base du pied anglais en non celle du pied du roi ou de la toise métrique de Napoléon de 2 m = 6 pieds. Les actes authentiques de partage se suffisent et, comme toute convention font la loi des parties.

Je répète, **fuyez** ce ne sera qu'une source de problèmes.

Voir Code civil art. 682 à 710-1.