Image not found or type unknown

accroissement droit de passage sur terrain indivis

Par **ourson**, le **22/02/2011** à **17:30**

Vers 1949 un bloc d'habitations mitoyennes a été construit, aménagé en façade d'une avenue . Ce bloc était constitué de 6 lots.
Un terrain indivis fait le tour de ce bloc donnant un droit de passage vers les jardins et les garages situé en arrière.
Chaque lot dispose 1/6 de l'indivision. Les charges d'entretien sont réparties au prorata.
Nous nommerons ces lots A, B, C, D, E; F
Un marchand de bien acquière le lot A en 2007. Il revend la maison avec un garage, un terrain et 1/12 de l'indivision.
Il conserve un terrain situé en arrière et 1/12 de l'indivision.
Ce même marchand réitère l'opération avec le lot B en 2009. Il démoli un garage pour pouvoir accéder à ses deux terrains contigu.
Il restructure ses terrains en deux parcelles à construire. L'opération de revente est en cours.
Les deux nouvelles parcelles seraient en possession de 1/12 de l'indivision
Première question
Peut-il y avoir démembrement de l'indivision et de l'habitation sachant qu'à mon sens c'est l'indivision qui donne le droit de passage?
Est-ce que un droit de passage initial peut donner 2 droits de passage?
Le notaire dit que la division est possible tout en disant que ce n'est pas dans l'esprit de l'acte de 1949.
Il semble possible de renégocier les frais d'entretien du passage mais difficile de dénoncer le passage.

Par **fra**, le **23/02/2011** à **16:51**

Au départ, en 1949, la situation était limpide et équilibrée.
Aujourd'hui, le but du marchand de biens est d'optimiser au maximum ses acquisitions en utilisant les parcelles acquises qui soutenait, à l'époque, un garage, comme nouveau support de maisons d'habitation avec les conséquences que cela sous-tend : augmentation du nombre d'habitants, donc, augmentation du nombre de passages.
Pour savoir, si l'opération est réalisable, il faudra que les terrains soient vendus et que les acquéreurs obtiennent leur permis de construire, celui-ci, pour son attribution, englobant la question du passage à prévoir pour la circulation des véhicules, notamment.
Quant à l'indivision, si de six/sixièmes, on passe à douze/douzièmes, cela ne change pas grand'chose.

Le droit de passage sera partagé entre davantage de personnes mais, si les permis de construire sont accordés et que ces parcelles sont enclavées, hors cette sortie, il n'y aura pas moyen de dénoncer cette servitude.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés