



règles en matière d'accès commun

Par **blade20**, le **28/04/2021** à **14:06**

Bonjour,

Nous allons acquérir un lot constructible dans le cadre d'une division. Un autre acheteur se porte acquéreur du lot adjacent. Un seul accès possible pour nous deux. Une servitude commune de passage est prévue, chacun empruntera l'accès commun.

Nos interrogations :

- 1) l'aménagement de l'accès : notre futur voisin a l'ambition d'aménager la zone de servitude de l'accès commun, nous pas (l'accès nous convient tel qu'il est). Est-ce celui qui ne veut pas investir qui obtient gain de cause ? Ce point doit-il être précisé dans la Promesse de vente ?
- 2) l'entretien de l'accès : comment établir une répartition équitable des frais car notre usage de la servitude sera seulement "piéton" alors que notre voisin y fera passer ses véhicules ? Peut-on raisonner en proportion de la superficie des lots acquis ? Par exemple 1/5-4/5.

Merci.

Par **youris**, le **28/04/2021** à **14:16**

bonjour,

un seul conseil, fuyez l'acquisition d'un terrain grevé d'une servitude de droit de passage.

une servitude est par définition une contrainte.

les conditions de l'usage et de l'entretien d'une servitude doivent être précisé sur le titre instituant la servitude entre le fonds servant et le fonds dominant.

salutations

Par **blade20**, le **28/04/2021** à **19:45**

Merci de votre réponse mais je ne peux pas "fuir", ce terrain jouxte ma propriété et il est à vendre. (je ne pouvais pas tout expliquer en un message). Je n'ai pas vraiment le choix.

Ma question n'est pas de me demander si j'achète ce terrain compte tenu qu'il a une servitude. Ma question est de savoir comment j'achète ce terrain au mieux avec une servitude qui est inévitable.

Vous avez en partie répondu dans votre dernière phrase. Mais c'est vrai que j'aurais bien aimé approfondir le sujet. Je m'interrogeais sur le fait de savoir si on pouvait déterminer les frais d'entretien selon une quote-part en raisonnant en termes de superficie entre le fonds servant et le fonds dominant.

Par **fricero**, le **29/04/2021** à **12:34**

elle appartient à qui la voie d'accès à vous 2 ?

Par **blade20**, le **29/04/2021** à **14:17**

Bonjour,

en quelque sorte, oui.

l'accès est divisé en 2, chacun serait propriétaire de sa partie grevée par une servitude, chacun est donc autorisé à passer "chez l'autre" quand il ne peut faire autrement. Mais comme je le précisais plus haut, j'ai besoin d'un simple accès "piéton", alors que l'autre acquéreur a besoin d'un accès "véhicule". L'usage ne sera pas le même. D'où ma question.

Par **janus2fr**, le **29/04/2021** à **18:27**

[quote]

j'ai besoin d'un simple accès "piéton", alors que l'autre acquéreur a besoin d'un accès "véhicule"

[/quote]

Bonjour,

Ce n'est pas ainsi qu'il faut voir les choses, car les propriétaires changent, les situations restent. On ne définit généralement pas une servitude suivant les besoins des propriétaires, mais suivant les besoins des fonds. Vous dites aujourd'hui n'avoir besoin que d'un passage piéton, mais le propriétaire qui vous succédera, il aura besoin de quoi ?

Par **blade20**, le **29/04/2021** à **20:26**

Très bien. Mettons.

Mais ça ne répond pas tout à fait à la question d'origine.

En termes de répartition de frais d'entretien de l'accès, peut-on à ce moment-là raisonner en proportion de la superficie des lots acquis ? Et ce point peut-il être stipulé dans la Promesse ?

L'autre acquéreur achète une superficie environ 5 fois supérieure.