Image not found or type unknown

Servitudes de passage sol et sous sol

Par **dobe**, le **02/06/2015** à **18:37**

Bonjour
Je suis propriétaire d'un terrain constructible bordé au sud par une voie publique, à l'ouest et au Nord par deux promoteurs, à l'est par d'anciennes habitations. Dans le cadre d'un projet de viabilisation l'accès à la voie publique ne m'est pas autorisé pour raison de sécurité (mairie équipement)et ce n'est effectivement pas contestable.Je suis donc enclavé et obligé de négocier une sortie par l'un de mes voisins promoteur...qui me réclame la somme de 20000 € pour passage automobile et branchements des viabilités. Selon moi, cette méthode est complètement illégale et seule la loi sur le "droit de servitude" pour atteindre la voie publique et ses commodités doit s'appliquer.Un préjudice doit être défini par le promoteur ou par tout propriétaire de fond dit "servant" et doit rester "proportionnel à la valeur des voies empruntées (sol et sous-sol).Je suis en négociation avec ce promoteur, qui, bien entendu, est en désaccord avec ce droit de servitude. Il ne pourra s'y soustraire.Tout autre argument avancé ne peut être retenu. Me servant du droit et appuyé de conseils (association, avocats), j'ai la conviction d'avoir raison...Avez vous un autre point de vue et comment gérer ce problème...Merci d'avance

Par **domat**, le **02/06/2015** à **21:02**

bjr,
le fonds servant peut demander une indemnisation pour une servitude de droit de passage à charge d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné (article 682 du CC).
si vous n'êtes pas d'accord avec l'indemnisation demandée par le fonds servant, vous devez saisir le TGI (avec un avocat) qui déterminera le montant de l'indemnisation.
si vous avez la conviction d'avoir raison, cela ne devrait pas poser de problème, il suffit de faire partager votre conviction au juge.
cdt

Par **dobe**, le **03/06/2015** à **12:29**

Merci domat
Mais justement c'est ce qui m'arrête, la conviction du juge n'est peut être pas la même que la mienne .

Par **domat**, le **03/06/2015** à **13:18**

bjr,
comme je vous l'ai indiqué, le code civil permet au fonds servant de demander une indemnisation, sur ce principe votre voisin a raison.
quant à son montant, il appartient à chaque partie de présenter ses arguments sachant qu'un droit de passage diminue la valeur du fonds servant puisque c'est une atteinte à son droit de propriété.
en la matière, il n'y a pas comme vous l'indiquez de méthode illégale, le fonds servant détermine librement le montant de son indemnité qu'il demande au fonds dominant.
mais en cas de désaccord, c'est le juge qui décide donc si vous êtes prêt à une procédure longue et couteuse, vous pouvez aller devant le tribunal.
cdt

Par **dobe**, le **03/06/2015** à **15:15**

C'est exact, il y a atteinte au droit de propriété. Mais ce promoteur n'attends que mon versement... avant de tranférer la propriété (des parties communes,routes espaces verts etc..)au syndicat de la copropriété. Je trouve cela un peu abusif ! N'est-ce pas là un abus de position dominante ?
A mon sens, ce promoteur n'est "potentiellement" plus propriétaire.
Voyant mes arguments venir, il décide de créer un "point bouchon"en limite de notre terrain (30 m2 environ qu'il garde en propriété). Ce dernier point est-il légal ?
Merci beaucoup de vos réponses qui m'apportent plus de clairvoyance. Cdt

Par **domat**, le **03/06/2015** à **16:02**

bjr,
je ne comprends pas votre question relative au transfert de propriété des parties communes.
quand on achète un bien en copropriété, vous achetez des parties privatives et des parties communes.
quand tous les appartements sont vendus, toutes les parties privatives et toutes les parties communes appartiennent aux copropriétaires.
il est tout à fait normal que le promoteur veuille régler cette servitude de droit de passage avant de tout soit vendu.
d'ailleurs je pense que certains copropriétaires risquent d'être désagréablement surpris en apprenant que leurs parties communes sont grevées d'un droit de passage non prévu initialement et je pense qu'il vous sera plus facile de négocier avec un promoteur qu'avec le syndicat des copropriétaires.
d'ailleurs je pense que le syndicat de copropriétaires sera concerné par l'établissement du titre de servitude car cela nécessite un acte notarié et la modification du règlement de copropriété.
la notion de potentiellement plus propriétaire ne veut rien dire, vous êtes propriétaire ou vous ne l'êtes pas.
tant qu'il existe des appartements en vente, le promoteur reste propriétaire de ces

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

appartements.
je ne vois dans la position du promoteur rien d'abusif pas plus que d'abus de position dominante puisque c'est vous le fonds dominant.
un propriétaire a le droit de vendre ce qu'il veut et de garder une portion de terrain.

Par **dobe**, le **04/06/2015** à **09:10**

bjr
Les parties communes ne sont transférées au syndicat des propriétaires que lorsque celles ci sont conformes au cahier des charges exigé par la mairie qui fournit le certificat de conformité.Tant que cette condition n'est pas couverte, le promoteur reste propriétaire. Je ne sais pas si les copropriétaires ont été averti du droit de la servitude de passage, mais en tous cas notre terrain fait partie d'un shéma global d'urbanisation décidé par la mairie. Donc le promoteur aurait dû avertir ses acheteurs copropriétaires. Suis-je donc obligé de négocier également avec le syndicat ? Ou seulement avec le propriétaire actuel qui est le promoteur ? S'il garde en propriété une portion de terrain, devrais-je négocier avec ces deux interlocuteurs ? Merci de vos éclaircissements.

Par **domat**, le **04/06/2015** à **18:12**

bjr,
avez-vous la référence réglementaire de votre première phrase.
en effet il me semble que les mairies ne délivrent plus de certificat de conformité, le constructeur fait une déclaration de travaux attestant la conformité des travaux, la mairie ne fait plus de contrôle systématique.

Par **dobe**, le **05/06/2015** à **09:34**

Bjr
Je ne connais pas exactement la référence du document mais mes démarches auprès de géomètres indiquent que le maître d'ouvrage (moi ou le promoteur ci-dessus) rédige et remet la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) auprès de la mairie, celle-ci visant le document. Il est bien possible que cette dernière ne se contente que de vérifier uniquement la conformité des documents fournis.
Dans le cas du promoteur ci-dessus, il semble qu'il n'ait pas encore obtenu ce DAACT (renseignements pris auprès de copropriétaires). Et donc il n'y a pas eu transfert de propriété des parties communes au syndicat de propriétaires.
Une action de ma part (demande de médiation... en cours, règlement TGI) bloquerait-elle ce transfert ?

Par **domat**, le **05/06/2015** à **10:06**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

le promoteur n'a pas à obtenir le DAACT puisque c'est lui qui fait cette déclaration à la mairie.
pour obtenir cette servitude de droit de passage, en cas de refus de votre voisin, comme je l'ai indiqué dans mon message du 2 juin, vous devez saisir le TGI.
étant un tiers, vous n'avez pas le pouvoir de vous immiscer dans les transferts de propriété entre le promoteur et les copropriétaires.

Par **dobe**, le **05/06/2015** à **12:46**

Ok... juste un doute . Les copropriétaires ont payé les parties communes. N'ont-ils pas un droit de regard dans la gestion de la servitude de passage même si le transfert de ces parties à la copropriété n'a pas encore eu lieu ? Merci

Par **domat**, le **05/06/2015** à **13:54**

il me semble vous avoir écrit que le syndicat des copropriétaires est partie prenante pour vous accorder une servitude de droit de passage ce qui signifie un vote positif de son assemblée générale.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés