Image not found or type unknown

Chemin d'accès : indivision ou droit de passage ?

Par **Kusco**, le **14/04/2024** à **20:05**

Bonsoir,
Nous envisageons d'acheter un terrain qui comporte une voie d'accès pour un terrain constructible dernière le notre. Il nous est proposé d'acheter cette voie en indivision avec le propriétaire qui empruntera la voie, ou la pleine propriété de notre partie de la voie d'accès moyennenant un droit de passage pour l'autre propriétaire.
Que conseillez-vous ?
Cordialement

Par **Visiteur**, le **14/04/2024** à **21:00**

Bonjour,

Le moins cher... Donc normalement l'indivision.

Par **Marck.ESP**, le **14/04/2024** à **21:37**

Bienvenue sur LegaVox

Si vous optez pour l'indivision, il serait utile de prévoir une convention fixant les droits et devoirs des parties.
On sait par exemple que les charges d'entretien doivent être précisées pour éviter tout désaccord futur.

Par **beatles**, le **15/04/2024** à **09:06**

Bonjour,

Hors ce chemin, avez-vous la possibilité d'accéder à la voirie publique, quitte à ce que soit fait un aménagement ?

Votre terrain est-il contigu à la voirie publique ?

Cdt.

Par **youris**, le **15/04/2024** à **09:45**

bonjour,

un passage en indivision ou avec une servitude de passage est toujours une contrainte, et une source de conflits potentiels avec le voisin.

salutations

Par **Kusco**, le **15/04/2024** à **19:21**

Merci à Tous,

Je comprends que l'indivision est la solution la moins chère mais qu'il faut bien préciser les droits et devoirs de chacun dans une convention, notamment concernant les charges et taxes. C'est bien cela ? Que doit-on préciser sur les servitudes ?

L'acte d'achat du chemin d'accès est-il séparé de la vente du terrain en plein propriété ou un simple avenant ?

Que se passe-t-il en cas de revente. Les conditions d'utilisation de la voie d'accès sont elles automatiquement maintenues et attribuées au nouveau propriétaire, sont-elle renégociées, révisables ?

Le copropriétaire peut-il s'opposer à la vente ?

Cordialement

Par **Visiteur**, le **15/04/2024** à **20:35**

Est-ce que vous pouvez éviter d'acheter ce passage ? Ce serait le plus simple.

Sinon, dans l'hypothèse que vous en avez absolument besoin, la propriété avec servitude sera plus facile à revendre.

Par **beatles**, le **16/04/2024** à **07:54**

Tant que vous n'aurez pas répondu à mes questions aucune réponse fiable pourra vous être

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

donnée.

Néanmoins, avec un peu de discernement et au vu des éléments fournis votre situation correspondrait à celle que j'ai connue.

En fait, l'on chercherait à vous « arnaquer » pour vous faire « acheter » une parcelle de terrain dont vous n'avez aucune utilité sauf à désenclaver un terrain qui l'aurait été.

Le terrain constructible derrière celui que vous envisagez d'acquérir est enclavé sans la dite voie d'accès.

L'on ne propose pas d'acquérir, en indivision, une voie d'accès dont l'on n'a pas l'utilité.

L'on ne propose pas au vu des articles 682 à 685-1 du Code civil de supporter une servitude légale pour un terrain volontairement enclavé sans une indemnité, comme si c'était une servitude conventionnelle (articles 686 à 710 du Code civil).

Vous devez refuser l'indivision et l'accord d'une servitude ; le terrain derrière le vôtre devra comprendre la voie d'accès.

Dans le cas où ce terrain aurait un autre accès à la voirie publique vous devez refuser toute servitude.

Sinon d'accepter la servitude à la condition d'être indemnisé à la valeur du m² de terrain.

Dans mon cas « la voie d'accès » a été vendu avec le terrain « arrière » pour qu'il ne soit pas enclavé ; les acquéreurs étaient mes parents.

Par **youris**, le **16/04/2024** à **11:36**

passage en indivision ou par l'établissement d'une servitude, cela va diminuer la valeur de votre bien.

Par **Marck.ESP**, le **16/04/2024** à **12:00**

[quote]
Que doit-on préciser sur les servitudes ?[/quote]

L'un comme l'autre peut acquérir la partie de terrain (chemin) en tant que fonds dominant ou servant selon le cas.

Que le chemin d'accès soit une partie privative du terrain ou un droit de passage attaché à ce terrain, dans les 2 cas, il sera mentionné dans l'acte de vente en même temps que le terrain.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'acte mentionnera les conditions et préciseta les charges potentielles liées à la servitude.

Faites confiance à votre notaire.

Par **Cousinnestor**, le **16/04/2024** à **17:08**

Hello !

Je ne sais pas si j'ai bien compris la géographie de la situation Kusco, mais le plus définitivement "tranquille" ne serait-il pas pour vous que le futur voisin achète la bande de terrain qui lui servira d'accès à son terrain. Son terrain sera alors totalement indépendant du votre...

Il suffit pour cela que le terrain que vous convoitez soit divisé en une parcelle principale que vous achetez et une patite parcelle (la bande de terrain en question) que ce futur voisin achètera.

A+

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés