



Chemin commun ou servitude

Par slovaquemayar

bonjour,
je voudrai vendre un terrain derriere ma maison mais l'accès n'est possible qu'avec mon voisin.
Il est d'accord mais je ne veux pas de contrainte : juste un chemin commun (sans pouvoir faire de tranchée pour le tout à l'égout ou passer un câble) mais l'entretien se ferait en commun).
Que pouvez vous me conseiller.
cordialement

Par Burs

Bonjour,
si ce chemin appartient au voisin, il faudra impérativement acter ceci pour officialiser la chose.

Par slovaquemayar

merci de la réponse
le chemin passe sur nos deux terrains : il suffit de faire un bornage et un acte notarié ?

Par AGeorges

Bonjour Slovaquemayar,

Il y a donc un terrain derriere votre maison. Ce terrain est-il défini comme un lot indépendant ?
Si non, il faudra faire un bornage, et définir ce lot, ceci étant un lotissement de propriété.

Par ailleurs, ce lot semble enclavé. Si la scission en deux est nécessaire, ce sera à VOTRE lot d'assurer la servitude de passage du lot enclavé, sauf impossibilité.

Quand vous dites "avec" mon voisin, vous voulez dire "chez". Pour accéder à ce lot, vous pensez qu'il faudra passer chez votre voisin. C'est seulement vrai dans le cas d'impossibilité cité ci-dessus.

Ensuite, le terrain que vous voulez vendre le sera-t-il à but de construction, est-il viabilisé ou pas ?
S'il ne l'est pas, et que vous le vendez comme terrain à construire, vous ne pourrez pas échapper aux autres servitudes d'alimentation en eau, électricité au minimum et aux servitudes de canalisation pour les EP et les EU.
Comme indiqué ci-dessus, ces servitudes seront principalement attachées à votre terrain sauf impossibilité.

Par Burs

Quelle est le statut exacte de ce chemin (chemin d'exploitation,rural, autres) ? Vous le saurez en vous rendant à la Mairie et demandez de voir l'atlas des voiries vicinales.

Par slovaquemayar

nous sommes en ville.

je peux accéder difficilement derriere ma maison car il n'y a que 3 mètres entre l'angle de ma maison et le muret mitoyen et je veux construire une maison derriere ma maison.

il y a deux solutions:

-soit il me vend une partie de son terrain (100 m2).

-soit, devant passer CHEZ mon voisin, nous réalisons un chemin pour accéder à nos terrains (il gagnerait 4 mètres de façade). Il semble être d'accord.

Mon terrain est constructible en totalité, je n'ai pas encore demandé d'autorisation de lotir (séparer en deux).

les autres servitudes d'alimentation en eau, électricité au minimum et aux servitudes de canalisation pour les EP et les EU. peuvent être assurés par le petit passage de 3 mètres entre la maison et le muret donc possible.

Par Burs

Bonjour,
si votre voisin est d'accord (et bien sûr que ce chemin ne soit pas rural) alors il n'y a aucun problème.

Par AGeorges

@Burs

Il n'y a pas de chemin préexistant.

Le sujet serait d'en créer un petit sur un terrain qui appartient aujourd'hui partiellement au voisin.

@Slovaquemayar

Vous parlez d'un muret qui vous sépare de votre voisin,

Vous indiquez que le nouveau 'chemin' serait partiellement chez vous et partiellement chez le voisin. Le muret ne gênerait-il pas ?

La première solution est une servitude de passage, sachant que vos 3 mètres semblent insuffisants (?) pour un passage de véhicule, pas forcément une bonne idée pour votre voisin.

Une deuxième solution serait de créer un lot avec bornage sur l'empiètement souhaité du chemin, partie chez vous et partie chez le voisin et de faire une convention d'indivision. Si la plus grande partie du chemin venait de chez le voisin, vous pourriez prévoir une indemnité.

Pour le reste, si vous avez pu lotir le terrain de derrière, vous devrez créer les servitudes de canalisation ou autres pour votre lot, sur la bande de 3m. Mais je ne positionne pas bien cette bande par rapport au chemin ...

Par slovaquemayar

Malheureusement je ne sais pas comment ajouter une photo

Je vais suivre vos conseils

Merci