Droit de passage rachat d'une maison à un partage

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis en train de racheter une demi-maison suite à un partage d'héritage d'une grande propriété.

Mon frère me vend donc cette demi-maison avec 1000m² mais conserve une grande parcelle qu'il est en train de revendre.

Pour ce faire, avec notre accord, il modifie le tracé de l'accès à notre maison pour rendre son terrain plus attractif.

L'acte de vente précise :
A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant, constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Je suis le fond dominant. Le tracé de ce nouveau passage a été dès à présent déclaré.

D'après ce texte, pourrai-je par la suite vendre une parcelle de mon propre terrain avec cette servitude, ou faudra-t-il que je renégocie un droit de passage avec le propriétaire du fond servant, pour que cette nouvelle parcelle puisse en bénéficier ?

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis le fond dominant. Le tracé de ce nouveau passage a été dès à présent déclaré.

D'après ce texte, pourrai-je par la suite vendre une parcelle de mon propre terrain avec cette servitude, ou faudra-t-il que je renégocie un droit de passage avec le propriétaire du fond servant, pour que cette nouvelle parcelle puisse en bénéficier ?

La servitude dont vous avez le bénéfice sera automatiquement transmise au propriétaire qui va racheter une partie de votre parcelle conformément à l'article 700 du Code civil sous réserve que la servitude ne soit pas aggravée, c'est à dire que vous et le nouveau propriétaire devez emprunter le même chemin pour passer:

Article 700 du Code civil: Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de cette réponse claire

Par contre j'aurai aimé une petite précision

Notre propriété jouxte celle de ma belle-s?ur qui aurait aimé pouvoir utiliser notre nouvel accès (le sien étant fort malaisé).

Pouvons-nous lui accorder sans autre ce droit de passage, sans en référer au nouveau propriétaire du fond servant ?

Merci par avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

Notre propriété jouxte celle de ma belle-s?ur qui aurait aimé pouvoir utiliser notre nouvel accès (le sien étant fort malaisé).

Pouvons-nous lui accorder sans autre ce droit de passage, sans en référer au nouveau propriétaire du fond servant ?

Malheureusement non. Votre belle-soeur ayant un fonds, distinct du votre, elle ne bénéficie pas de votre droit de passage.

Évidemment, si le propriétaire du fonds servant est d'accord, cela change tout.

Très cordialement.