



## Rétrocession d'un droit de passage, précisions svp

-----  
Par Visiteur

Est-il légal que l'acheteur d'un terrain ayant un accès direct sur la voie publique( toute la largeur du terrain) puisse jouir de la rétrocession d'un droit de passage, de la part du vendeur qui avait coupé sa parcelle en deux, le terrain du fond n'ayant pas d'accès direct à la voie mais bénéficiant d'un droit de passage?

Le chemin concerné compte déjà trois co-priétaires et le vendeur du terrain cité en premier lieu a cédé son droit de passage sans consulter aucun de ces trois co-proprétaires, ce qui semble de plus anormal.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Est-il légal que l'acheteur d'un terrain ayant un accès direct sur la voie publique( toute la largeur du terrain) puisse jouir de la rétrocession d'un droit de passage, de la part du vendeur qui avait coupé sa parcelle en deux, le terrain du fond n'ayant pas d'accès direct à la voie mais bénéficiant d'un droit de passage?

Si je comprends bien:

Un vendeur (X) divise sa parcelle pour en vendre une partie à un tiers, que l'on nommera Y.

X avait un droit de passage qui, du fait de la division, a été transmis à Y alors même que ceux qui doivent la servitude de passage ne désirent pas lui accorder, et que le terrain n'est pas enclavé? Est-ce bien cela?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Il est vrai que les choses ne sont pas évidentes à expliquer:

le vendeur X a divisé sa parcelle en deux et a vendu dans un premier temps "celle du fond n'ayant pas d'accès direct à la voie publique" à Y. Le chemin existant permettant à Y d'accéder à la voie appartient à plusieurs copropriétaires qui lui ont donné le droit de passage et tout se passe bien.

Le problème à ce jour est que X a vendu à Z la seconde partie de la parcelle, parcelle qui elle, a un accès direct sur toute la largeur du terrain à la voie publique, donc sans aucune nécessité d'utiliser le chemin commun aux autres copropriétaires.

la question est donc de savoir si X a le droit de céder à Z un droit de passage sur ce chemin alors qu'il peut accéder à son terrain sans l'utiliser( donc droit de passage non justifié techniquement, et de surcroît sans consulter d'aucune façon les autres copropriétaires ?

A votre disposition pour toute précision .

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Le problème à ce jour est que X a vendu à Z la seconde partie de la parcelle, parcelle qui elle, a un accès direct sur toute la largeur du terrain à la voie publique, donc sans aucune nécessité d'utiliser le chemin commun aux autres copropriétaires.

la question est donc de savoir si X a le droit de céder à Z un droit de passage sur ce chemin alors qu'il peut accéder à son terrain sans l'utiliser( donc droit de passage non justifié techniquement, et de surcroît sans consulter d'aucune façon les autres copropriétaires ?

Hélas, le voisin "X" a bien raison.

En effet, conformément à l'article 700 du Code civil:

#### Article 700

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 assujéti 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.

Autrement dit, en cas de division du fonds, la servitude se répartit sur les deux portions du fonds divisé.

Très cordialement.