



Servitude après division de parcelle

Par lolac

Bonjour,

J'aimerais des précisions quand aux règles appliquées aux servitudes.

Actuellement un terrain 1 possède une servitude de passage donnant accès au terrain 2 qui est composé d'un chalet. Ce terrain 2 va être divisé en 2 pour construire un autre chalet.

Le terrain 2 va donc devenir 2 parcelles.

La servitude de passage peut-elle être maintenue pour cette même habitation ?

Merci beaucoup

Par AGeorges

Bonsoir,

Eh bien non.

Ce qui pourrait paraître logique est interdit par les articles 700 et 702 du Code Civil.

Dans votre cas, on pourrait imaginer que la parcelle nouvelle, disons 2b, pourrait d'abord établir un droit de passage avec 2a (si elle est enclavée), et ensuite, bénéficier du droit de passage que 2a a sur 1.

Eh bien, c'est interdit.

Je ne vois pas d'autre possibilité que le fait, pour 2b de négocier un droit de passage direct avec 1.

Par Burs

Bonjour,

il s'agit ici d'une servitude par destination. Si le terrain 2 bénéficie d'une servitude par le terrain 1, celle ci s'applique automatiquement au deuxième lot créé dans le terrain 2. Il faudra bien sur créer un accès de passage par le lot 1 en prolongement de la servitude de 1 pour accéder au lot 2

AGeorges, c'est bien ce que dit l'art.700

Par AGeorges

Hello Burs,

L'article du net disait exactement le contraire, et je n'ai pas vérifié le texte du 700 ... Honte à moi !

Il y a tout de même une restriction sur l'aggravation de la condition de servitude du fonds servant. Mais comment l'interpréter ? Si le second chalet provoque des passages réguliers supplémentaires ... ?

Par Burs

En fait il n'y a pas de restriction. Lorsqu'un terrain bénéficie d'une servitude de désenclavement, ce terrain peut être divisé autant de fois qu'il est possible chaque lot ainsi créé bénéficie de la servitude sans que le fond servant puisse faire valoir une aggravation. On notera que ceci fonctionne pareillement pour un terrain nu que pour un terrain construit