



Transfer un droit de passage en indivision

Par **michaelm**, le **18/02/2019 à 16:35**

Bonjour à tous, je suis depuis longtemps le forum, qui est d'une aide précieuse à tous égards.
Aujourd'hui je m'y suis inscrit pour vous exposer mon problème, en espérant trouver réponse :-)
Je suis propriétaire d'une maison qui a un grand terrain et qui possède 2 entrées distinctes. L'une est accessible depuis la rue et la seconde est accessible depuis une voie privée qui mène vers 2 autres pavillons. Cette voie privée est en indivision, chacun possède un tiers.
Mon projet est de détacher un lot à bâtir au fond de mon terrain et qui sera accessible depuis cette voie privée. Ma maison bénéficiera au final plus que d'un seul accès depuis la rue.
Puis-je transférer l'indivision à mon futur lot à bâtir ? Je ne serai donc plus redevable étant donné que je n'y aurai plus accès.
J'suis pas sûr d'avoir été mega claire, mais bon, votre avis me sera très utile.
Michael

Par **amajuris**, le **18/02/2019 à 16:51**

bonjour, si vous divisez votre parcelle et que la nouvelle parcelle n'a plus d'accès à la voie publique, le passage devra se faire sur votre propre parcelle en application de l'article 684 du code civil qui indique :
" Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable."
si vous voulez vendre vos droits indivis que vous avez sur cette voie privée, les 2 autres indivisaires disposent d'un droit de préemption selon l'article 815-14 qui précise :
" L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que

les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.
Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.
En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.
Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.
Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.
Je vous conseille de voir un notaire.
Salutations

Par **michaelm**, le **18/02/2019** à **17:58**

Merci pour votre réponse.
Donc le futur acquéreur du terrain à bâtir pourra par exemple mettre en conditions l'acquisition des droits indivis de la voie privée ?

Par **amajuris**, le **18/02/2019** à **19:10**

si vous voulez que le propriétaire de la future parcelle ait accès à la voie privée, il faut que vous, actuel indivisaire de cette voie privée, vendiez vos droits indivis à cet acquéreur sachant que les 2 autres indivisaires ont un droit de préemption.
ce n'est pas à votre acquéreur de faire le nécessaire puisque c'est vous le propriétaire actuel.

Par **michaelm**, le **13/03/2019** à **13:14**

Pour ceux que ça intéresse,
Après avoir échanger avec l'expert géomètre, il le projet est faisable en cédant le tiers indivis que je détiens.
Cependant, la mairie utilise l'article joker de son PLU "Atteinte au caractère paysager du lieu".
Est-ce défendable ou c'est peine perdue devant un recours administratif ?