



vente d'un chemin d'accès

Par **presence49**, le 17/07/2019 à 17:30

Bonjour,

Je souhaite vendre une partie de mon terrain sur lequel se trouve actuellement ma résidence principale car, divorcé, ce terrain est trop grand à entretenir.

Ce terrain donne sur la voie publique par une unique allée de 150 mètres de long X 5,5 mètres de large, qui mène et au terrain que je souhaite vendre et au terrain de ma maison que je conserve. Je compte vendre par la même occasion cette allée et y conserver un droit de passage pour accéder bien sûr à ma maison. Cela est-il possible et puis-je vendre l'allée au prix du m² constructible (vu qu'il l'est) ou y a-t-il des barèmes de vente pour les voies d'accès ? Petite précision l'acheteur serait un regroupement d'acheteur et l'allée ne serait bien sûr par construite.

Enfin quels seraient mes droits et obligations vis à vis de cette allée qui ne m'appartiendrait plus mais dont j'en aurai l'usage ?

Merci pour vos renseignements.

Par **amajuris**, le 17/07/2019 à 18:08

Bonjour,

Vous pouvez vendre en fixant certaines conditions comme celle de l'établissement d'une servitude de droit de passage. Il vous faudra en déterminer le tracé et sa largeur et qui sera en

charge de son entretien, en principe c'est le fonds bénéficiaire.

Le droit de passage ne sert qu'au passage et non au stationnement.

Salutations

Par **morobar**, le 17/07/2019 à 19:39

ET je vous souhaite bien du plaisir pour vendre au prix fort un terrain inconstructible grévé d'une servitude de passage et certainement de tréfonds, au prix du terrain à bâtir et en outre à ce qui paraît être une indivision.

Par **presence49**, le 18/07/2019 à 12:45

Merci d'abord pour votre réponse rapide.

Ok. En résumé, il m'appartient en tant que vendeur de fixer les modalités de la vente de cette allée.

Celle-ci dessert mon terrain (avec le passage actuel de mes différents réseaux enterrés comme eau et électricité. Les compteurs actuels respectifs se trouvant actuellement à l'accès de l'allée côté voie publique) mais desservira donc aussi les autres terrains situés eux aussi en bout de l'allée (avec le passage des différents réseaux des différents futurs propriétaires des terrains vendus) ce qui fait de cette allée un droit de passage pour tous les futurs propriétaires.

Concernant le prix, je ne cherche pas particulièrement à vendre au prix fort cette allée, je cherche plutôt à éviter (ou à répartir) le coût de l'entretien de celle-ci (500m² environ). Que me conseillez-vous donc ? Vendre l'allée à la moitié du prix ? au tiers du prix ? au quart ? ... Y a-t-il de par votre expérience un prix "conventionnel" ? Ou bien cette allée doit-elle faire partie d'une "copropriété" dont je serai propriétaire au même titre que les autres (et pourrais-je y ajouter une clause me délivrant de l'entretien de celle-ci) ?

Je ne cherche pas forcément à profiter de la situation mais je ne peux qd même pas faire cadeau de l'allée ? ;)

Par **morobar**, le 18/07/2019 à 15:08

Puisque vous comptez diviser le terrain, vous devez déposer une demande de permis d'aménager, en fait créer un lotissement.

Vous pourrez à loisir incorporer dans chacun des lots la somme que vous voulez; créer une ASL propriétaire de l'allée avec une servitude de tréfonds pour les canalisations existantes.