



Durée de mise en place d'une servitude

Par Visiteur

Bonjour

J'ai actuellement sur ma propriété un droit de passage pour deux de mes voisins. L'un l'utilise pour ses locataires et l'autre semble ne jamais l'emprunter.

Au bout de combien de temps, un tel droit peut-il s'éteindre svp ?

Par ailleurs, un des locataires exerce une activité pizzeria et pendant 5 ans je lui ai aussi loué le passage pendant 5 mois pour ses clients. Cette convention peut-elle devenir un droit de passage pour toute clientèle et au bout de combien de temps ?

Par ailleurs, je souhaiterais éventuellement vous consulter pour de plus amples détails sur les servitudes et les possibilités ou non de les réduire ou de les supprimer. Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai actuellement sur ma propriété un droit de passage pour deux de mes voisins. L'un l'utilise pour ses locataires et l'autre semble ne jamais l'emprunter.

S'agit-il d'une servitude légale ou d'une servitude conventionnelle? Dans ce deuxième cas, quels sont les termes employés dans l'acte précisément?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre prise en charge.

La servitude est écrite dans un acte notarié. Par contre, pour la clientèle du locataire, c'est une convention écrite par mes soins.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La servitude est écrite dans un acte notarié. Par contre, pour la clientèle du locataire, c'est une convention écrite par mes soins. voici le texte que je fais signé chaque année.

Qu'est-il précisément prévu dans l'acte notarié au niveau de l'assiette et de la destination du droit de passage?

En effet, une servitude repose toujours sur un fonds c'est à dire qu'elle n'est jamais "in personam". En conséquence, à partir du moment où votre fonds voisin bénéficie d'une servitude légale ou conventionnelle de passage, alors sauf disposition contraire, cette servitude vaut pour tous les passages susceptibles d'intervenir sur le chemin.

Ainsi par exemple, si le voisin X bénéficie d'une servitude de passage, alors ce droit de passage appartient également à tous les clients de X sans qu'il y ait lieu à établir une quelconque convention reconductible annuellement; une telle convention étant ainsi illégale.

C'est à ce titre qu'il est important de connaître précisément les mentions de votre acte notarié.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, pour faire suite, comment vous faire parvenir cet acte notarié car il fait plusieurs pages et il n'est pas fait mention d'assiette ou de destination ?
Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci, pour faire suite, comment vous faire parvenir cet acte notarié car il fait plusieurs pages et il n'est pas fait mention d'assiette ou de destination ?
Merci d'avance

Vous pouvez me l'envoyer par mail à:

Je peux essayer de spéculer dans avoir le document mais tout cela ne sera que spéculation..

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien reçu vos documents.

Conformément à ce qui est prévu en page 4 de l'acte de vente, alors la servitude de passage est bien réelle et perpétuelle. En conséquence, la servitude est attachée au fonds d'une manière perpétuelle et ne s'éteindra jamais par l'effet du temps.

Cette servitude est faite au bénéfice du "fonds" de votre voisin: Cela ne vise pas que le voisin en particulier. En d'autres termes, il n'est pas légal de faire signer une convention précaire au terme de laquelle vous autorisez le voisin à faire passer ses locataires en contrepartie d'un prix déterminé à l'amiable. Juridiquement parlant, les locataires qui sont sur le fonds du voisin, ont tout à fait le droit de passer au regard de la servitude dont bénéficie le fonds dominant.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces infos. Toutefois, ma question ne portait pas sur les locataires mais sur la clientèle de l'un des locataires de
Concernant la servitude pour , disparaît-elle si cette dernière n'est pas utilisée ?
De plus, quelle solution ai-je pour minimiser au mieux ses servitudes ?
Puis-je par exemple obliger les locataires à traverser un garage avec une clé ou un code ?
Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour ces infos. Toutefois, ma question ne portait pas sur les locataires mais sur la clientèle de l'un des locataires de

J'avais bien compris et je confirme ma réponse précédente: Une servitude de passage n'est pas nominative: Elle vise les propriétaires, les locataires, amis, clients..

Concernant la servitude pour , disparaît-elle si cette dernière n'est pas utilisée ?

Non, dans la mesure où les servitudes sont perpétuelles et ne sont pas assujetties à l'existence d'un usage.

De plus, quelle solution ai-je pour minimiser au mieux ses servitudes ?

Vous pouvez les racheter afin d'y mettre un terme. Au reste, il est interdit de les minimiser. Ceci étant expressément prévu par l'article 701 du Code civil:

Article 701

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci, j'en suis donc tout déçu. Concernant la servitude de et donc des clients de ses locataires, cela constitue une aggravation du passage préexistant. Puis-je demander une contrepartie à cette aggravation où est-ce trop tard ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Concernant la servitude de et donc des clients de ses locataires, cela constitue une aggravation du passage préexistant. Puis-je demander une contrepartie à cette aggravation où est-ce trop tard ?

Tout à fait, dans la mesure où il y a aggravation de la servitude de passage, il y a possibilité de demander une indemnité: Pas facile à évaluer en plus!

Très cordialement.

Par Visiteur

Quelles sont alors les méthodes d'évaluation ? En effet, seul l'acte notarié à indiquer ce nouveau droit de passage mais sans mentionner l'aggravation ni la contrepartie qui pourrait alors avoir lieu. Je contacte aussi le notaire ce matin pour essayer d'obtenir les plans et éventuellement de trouver une faille de représentation. Avez-vous pu trouver quelque chose de votre côté de par les documents transmis ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quelles sont alors les méthodes d'évaluation ?

La valeur d'un droit de passage doit être fixée à l'amiable, et à défaut par un juge. En règle générale, la valeur du droit de passage est égale à 40% de la valeur du m2 sur lequel s'exerce le passage.

Une fois cette valeur déterminée (qui n'est pas le prix demandé puisque ce droit de passage existe déjà), il faut le majorer compte tenu de la valeur estimée de l'aggravation. Ainsi par exemple, selon le nombre de clients par rapport à l'usage normal d'un droit de passage, la valeur du droit de passage peut très bien s'élever à 75% par exemple de la valeur du droit.

Vous pourriez alors demander comme indemnité la différence (75%-40% soit 35%).

Évidemment, tout ceci n'est qu'indicatif.

Avez-vous pu trouver quelque chose de votre côté de par les documents transmis ?

Non, rien de transcendant. La servitude est bien inscrite dans l'acte et elle assez claire.

Très cordialement.