



Estimation du prix d'une servitude de passage

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis le propriétaire d'un terrain grévé d'une servitude de passage par état d'enclave au profit de 2 parcelles. Dans mon acte de propriété j'ai bien ce droit de passage (a pieds ou a véhicule) mentionné.

Le propriétaire de ces 2 parcelles enclavées souhaite vendre et me demande d'établir une convention de servitude plus précise et notamment de rajouter une servitude de réseaux (eaux, électricité,égout...) pour pouvoir vendre ces terrains viabilisés/viabilisables. Cette servitude de réseau s'étendrait sur l'assiette de la servitude de passage déjà existante.

je ne suis pas opposé a la création de cette servitude de réseau mais cherche a estimer le "juste" prix. Hors la loi ne dit rien si ce n'est que c'est aux 2 parties de ce mettre d'accord.

En utilisant l'approche suivante qui est celle que j'ai trouvé sur un forum et semble être un approche utilisé par les juridictions (superficie projetée au sol de la servitude multiplié par la valeur vénales , auquel on applique une abattement de 40 à 50%)j'arrive a environ 2500 euro. Le fonds dominants m'en propose plutôt 150 Euro

Si on prends compte:

* Que l'ajout d'une servitude de canalisation est un inconvénient grevant de manière important ma propriété et amène une moins valus alors qu'elle apporte une plus valus très importante au fonds dominants qui deviennent des terrains viabilisés

* Que j'estime le préjudice "d'indisponibilité partielle" de mon bien important. En effet la servitude étant situé pour une part sur le seul chemin d'accès a ma propriété, tout travaux de fouille sur la servitude m'empêche de sortir/rentre sur ma propriété.

La méthode que j'ai appliqué me semble raisonnable.

Pouvez vous m'indiquer si mon raisonnement est valide du point de vue juridique, si l'indemnité telle que je l'ai évaluée est correcte et alignée avec les usages ou si il faut que j'applique une autre méthodes ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

En utilisant l'approche suivante qui est celle que j'ai trouvé sur un forum et semble être un approche utilisé par les juridictions (superficie projetée au sol de la servitude multiplié par la valeur vénales , auquel on applique une abattement de 40 à 50%)j'arrive a environ 2500 euro. Le fonds dominants m'en propose plutôt 150 Euro

Si on prends compte:

* Que l'ajout d'une servitude de canalisation est un inconvénient grevant de manière important ma propriété et amène une moins valus alors qu'elle apporte une plus valus très importante au fonds dominants qui deviennent des terrains viabilisés

* Que j'estime le préjudice "d'indisponibilité partielle" de mon bien important. En effet la servitude étant situé pour une part sur le seul chemin d'accès a ma propriété, tout travaux de fouille sur la servitude m'empêche de sortir/rentre sur ma propriété.

La méthode que j'ai appliqué me semble raisonnable.

Pouvez vous m'indiquer si mon raisonnement est valide du point de vue juridique, si l'indemnité telle que je l'ai évaluée

est correcte et alignée avec les usages ou si il faut que j'applique une autre méthode ?

Je suis d'accord avec votre calcul, à ceci près que je me permettrai quelques remarques:

-D'une part, quand on dit que le prix doit être déterminé d'une manière amiable, ce n'est pas du sophisme juridique. Vous pouvez calculer précisément la valeur d'une servitude, si votre voisin n'est pas d'accord, alors il faudra en passer par la justice ce qui prend du temps, de l'énergie et coûte de l'argent puisque la représentation par avocat est obligatoire.

Cet élément doit donc conduire à éventuellement infléchir votre méthode de calcul, au profit d'un chiffre raisonnable, le raisonnable étant défini ici comme le prix convenant à chacun.

-D'autre part, votre méthode de calcul est juste mais elle ne tient pas compte du fait que précisément, cette parcelle de terrain fait déjà l'objet d'une servitude de passage. On ne peut donc pas calculer le prix d'une nouvelle servitude comme si votre terrain était libre de tout droit.

En pratique, une servitude de passage reste généralement plus embêtante qu'une servitude de canalisation. En effet, une fois les canalisations enterrées, ces dernières ne sont pas censées troubler votre jouissance, hormis le cas éventuel d'une fuite d'eau ou autre problème envisageable.

En conséquence, j'aurai tendance à minorer votre indemnité et à l'accommoder davantage sur un chiffre aux alentours de 1500 euros.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

mon voisin ne semble pas prêt à bouger de sa position (150 Euro), j'ai peur que baisser à 1500 euro ne suffira pas à trouver un accord amiable.

Pouvez-vous m'expliquer comment engager la justice sur ce dossier et me donner une ordre de grandeur du prix que cela risque de me coûter ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pouvez-vous m'expliquer comment engager la justice sur ce dossier et me donner une ordre de grandeur du prix que cela risque de me coûter ?

Ce n'est pas vous de saisir le juge mais bien au demandeur à la servitude (soit votre voisin) et vu que l'avocat est obligatoire et donc, qu'il va devoir engager des frais de plus de 1500 euros, il aura tout intérêt à négocier. En outre, une action judiciaire est longue, son terrain sera donc vendu depuis belle lurette.

À votre place, je ne ferai rien.

Vous avez annoncé votre prix, vous n'avez plus qu'à attendre que votre voisin se manifeste.

S'il désire réellement la servitude, alors il n'hésitera pas à payer le prix ou à négocier.

S'il ne fait rien, alors autant en rester là et oublier cette histoire de servitude.

En tout état de cause, vous ne pouvez pas prendre les devants et ainsi forcer votre voisin à acheter une servitude au prix convenu par le juge.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Un dernier point,

L'argumentation utilisé par mon voisin pour minimiser l'indemnité se base sur le fait que la servitude de passage existe déjà (ce que je ne conteste pas) et donc que la servitude de réseau n'est pas une création mais une modification de la servitude actuelle, d'où sa proposition proche de zéro. J'ai tendance à penser qu'il cherche à viabiliser son terrain à moindre coût.

Pouvez-vous me confirmer que ma base de calcul, du moment que j'applique l'abattement que vous me suggérez pour les raisons que vous avez évoquées, est bien l'approche la plus équitable?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Toutes mes excuses pour la réponse tardive liée à un problème technique indépendant de ma volonté.

Pouvez-vous me confirmer que ma base de calcul, du moment que j'applique l'abattement que vous me suggérez pour les raisons que vous avez évoquées, est bien l'approche la plus équitable?

Il s'agit d'une approche assez juste. En effet, la servitude passage concédée ne comprenait pas la servitude de canalisation.

Gardez votre position de refus car si votre voisin veut vous poursuivre en justice, cela va lui causer de nombreux frais ce qui va sans doute le freiner.

Cordialement