



Fond servant sur zone non constructible

Par laureasselin

Bonjour, est il possible d'instaurer une servitude dont le fond servant est situé en zone non constructible?
merci

Par AGeorges

Bonjour,
Pouvez-vous préciser de quelle type de servitude il s'agirait.
Par exemple, sans garantie, on pourrait dire OUI pour une servitude de passage et NON pour une servitude de tréfonds.

Se pose aussi le problème d'un lot qui est en bordure de zones constructibles ou pas ... A moins d'un no man's land !

Par laureasselin

Bonjour, merci pour votre réponse. Oui il s'agit d'une servitude de passage dont ni le fond dominant ni le fond servant ne sont constructibles et le PLU n'est révisé que dans 10 ans. Pourriez vous me dire si un document officiel indique que pour une servitude de passage le fond servant doit être sur une zone constructible? Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour une servitude de passage, peu importe que ce soit constructible ou pas.
La parcelle en question est-elle enclavée ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Si c'est une servitude conventionnelle, tout est possible chacun est libre de convenir ce qu'il veut avec son voisin.

S'il s'agit de la servitude légale, le propriétaire du fond enclavé peut exiger un droit de passage, qu'il soit constructible ou non.

Par laureasselin

La parcelle peut être considérée comme enclavée car une sortie avec portail, mais devant le portail existe un triangle de terre qui appartient à un autre voisin pour lequel aucune servitude n'a été établie si ce n'est que ce passage était utilisé dans le temps pour rejoindre la voie publique.

Par yapasdequoi

Il faudrait connaître l'historique. Est-ce que cette parcelle enclavée est issue d'une division ? Et si une servitude existait via l'autre parcelle, pourquoi vouloir la demander via la vôtre maintenant ? Quel passage est le plus court ?

Quelques infos ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[ur]

Par laureasselin

Au départ les deux parcelles (fond dominant et fond servant) sont deux unités distinctes mais appartenant au même propriétaire , mais la demande de servitude fait suite à une mise en indivision de la parcelle qui sera utilisée comme le fond servant. De plus, le passage historiquement utilisé est clairement le plus court et donne directement accès à la voie publique si ce n'est qu'il faut passer par ce fameux petit triangle de terre appartenant à un voisin étranger aux actes de divisions.

Par yapasdequoi

C'est imprécis.

2 "unités" ou 2 parcelles issues d'une seule ?

L'acte de mutation du fond servant contient-il cette servitude ?

Par AGeorges

Bonjour LA,
une mise en indivision de la parcelle

Une mise en "indivision" consiste, pour une parcelle à changer de propriétaire en passant de 1 à plusieurs. Par exemple, suite à une succession.

Or la servitude de passage est attachée au lot, et pas au(x) propriétaire(s). Lorsqu'elle est actée, elle se transmet de propriétaire en propriétaire. Il est possible de la faire supprimer si elle n'est plus justifiée, mais sinon, elle est éternelle (vraiment ?).

Par yapasdequoi

Il est toujours possible d'instituer une servitude entre 2 parcelles, il suffit de faire un acte notarié en ce sens.

Maintenant si il y a désaccord, le moyen de l'obtenir est plus complexe.

Commencez par en parler avec un notaire, parce que les informations données ici sont imprécises/incomplètes et on ne pourra plus rien vous dire de sérieux.