



DROIT DE PASSAGE

Par Cathy85

Bonjour,

Ma fille envisage d'acheter une maison qui bénéficie d'un droit de passage sur un terrain à côté de la maison pour accéder à l'intérieur de cette maison par une pièce se situant à l'arrière de la maison.

Pouvez-vous m'indiquer quels sont les critères pour continuer à bénéficier de ce droit de passage ?

Visiblement ce droit de passage est donné par une dame de 95 ans habitant la maison en face et voulant accéder à son potager qui se trouve derrière le bien que ma fille envisage d'acquérir. En cas de décès de cette personne, les héritiers peuvent-ils remettre en cause ce droit de passage ? Ma fille devra-t-elle verser une indemnité de droit de passage ?

Quelles sont les mentions à faire paraître sur l'acte notarié lors de l'acquisition de la maison ?

Ce droit de passage est-il soumis à une durée maximale ou est-il perpétuel ?

D'avance merci pour votre réponse.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut retrouver l'acte notarié qui acte cette servitude.

Il est rare qu'il soit nominatif ou à durée déterminée, mais sans le lire vous ne saurez pas.

Demandez à votre notaire !

Et lire ceci :

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-cas-particuliers/les-servitudes-voisinage-et-droit-de-passage]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-cas-particuliers/les-servitudes-voisinage-et-droit-de-passage[/url]

Par isernon

bonjour,

avis personnel, il faut bien réfléchir avant d'acheter un bien comportant une servitude (= contrainte), c'est une source quasi assurée de litiges entre voisins.

un servitude de passage qui lie un fonds dominant et un fonds servant, ne peut s'établir que par un titre notarié et non par prescription.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Cathy,

Normalement, tout propriétaire de terrain a le droit d'accéder à la voie publique la plus proche, même s'il faut, pour cela, passer chez un voisin.

Quand vous dites "bénéficie d'un droit de passage", cela signifie que le terrain est enclavé et donc que le problème a déjà été réglé. Comme le droit de passage est lié au terrain et pas au propriétaire, il n'y a pas de raison pour que cela change, sauf si cela ne se justifie plus (...).

Une servitude de ce genre est, le plus souvent, reconduite d'acte en acte. Pour le notaire, c'est l'évidence.

Egalement, si les conditions d'enclavement sont remplies, le droit de passage s'impose. Alors, si la voisine décède, ses héritiers ne pourront pas le supprimer. Et si elle vend, ses acheteurs non plus.

Il y a quelques éléments pas très clairs pour moi dans votre texte. Par exemple, usuellement, l'endroit par lequel on entre dans une maison s'appelle l'avant. Vous, vous voulez entrer par l'arrière ?
On ne comprend pas bien non plus si le 'passage' suppose un véhicule ou pas.
et enfin, le potager de la voisine arrive là comme les légumes/les cheveux dans la soupe ! Voulez-vous dire que la voisine utilise aussi le 'chemin' (?) pour aller dans son potager ? Dans ce cas, il s'agirait d'une voie privée ???

Par Burs

Bonjour,
dans votre cas précis, il s'agit sûrement d'une servitude conventionnelle. Il faudra donc l'accord des 2 parties pour la faire annuler. (si tant est bien sûr, qu'elle ait été actée.

Par janus2

Bonjour,
On ne comprend pas bien à quoi sert ce droit de passage. Est-ce le seul accès du terrain ou est-ce un second accès pour atteindre l'arrière de la maison, l'avant bénéficiant déjà d'un accès à la voie publique ?
Si seul accès, la servitude de passage est pour raison d'enclave et elle ne pourra pas être supprimée.
Si second accès, il est toujours possible au fond servant d'intenter une action pour faire supprimer la servitude.

Par Henriri

Hello !

Comme Janus je suis intrigué par la description de ce "droit de passage", dont il faut en tout cas impérativement trouver l'acte le décrivant !

Comme vous le décrivez Cathy (et si j'ai bien compris) ce droit de passage permet de contourner la maison A convoitée par votre fille afin d'y entrer par l'arrière alors qu'on peut déjà y entrer par l'avant sans user du droit de passage en question. Ce qui signifie que la maison A n'est pas enclavée en réalité, et que le droit de passage ne serait qu'une commodité plus ou moins officielle... qu'il vaut mieux tirer au clair avant d'acheter cette maison.

Mais je ne comprends pas que vienne se greffer en plus l'idée que ce droit de passage (non acte jusqu'à preuve du contraire) serait donné par une voisine habitant la maison B et voulant accéder à son potager derrière la maison A. Sans plus d'info sur la réalité des lieux* j'entrevois quelque chose comme ceci : la voisine B laisse passer les habitants A sur sa parcelle pour contourner leur maison "en échange" de la commodité pour elle-même de passer sur leur parcelle pour aller sur une 3ème parcelle lui appartenant (son potager). Vu l'âge de cette voisine cet éventuel "arrangement" sans acte ne durera pas longtemps.

* un extrait cadastral serait bien utile pour comprendre quelle parcelle est "juridiquement" enclavée au point de justifier d'un droit de passage sur telle ou telle parcelle voisine...

A+