



Servitude de passage

Par MJ 17

Bonjour,
Ma propriété est grevée d'une servitude de passage conventionnelle enregistrée, et avec un acte notarié .
Le fond dominant a changé de propriétaire, Les conditions d'utilisation de la servitude doivent-elles revues avec le nouveau propriétaire (indemnités, règles des uns et des autres)?
Un nouvel acte doit-il être rédigé? Ou bien cela se fait-il entre le notaire et le nouveau propriétaire sans que je ne sache rien?
Cordialement.

Par janus2

Bonjour,
Une servitude actée concerne les fonds et non les propriétaires. Elle reste donc valable et aux mêmes conditions pour tous les propriétaires successifs des fonds concernés.

Par MJ 17

Merci pour votre réponse .
Sur l'acte établi avec l'ancienne bénéficiaire du fond dominant, il n'était pas prévu d'indemnités parce que c'était une personne âgée et qu'en plus de 20 ans, elle n'a jamais utilisé ce passage (Sa clôture séparant nos deux propriétés n'avait jamais été enlevée) .
Ce passage, je l'ai créé et en 20 ans je l'ai entretenu seul parce que je l'utilise aussi pour rentrer chez moi .
Les nouveaux, par contre, l'utilisent beaucoup, ils en ont fait leur accès principale alors qu'ils ont un autre accès à leur adresse -
ils ont plusieurs véhicules, les véhicules des visiteurs y passent aussi. Il y a donc beaucoup plus de nuisances .
Puis-je leur demander des indemnités ?
Cordialement.

Par janus2

L'entretien de la servitude incombe à celui qui l'utilise, donc en principe au propriétaire du fond dominant, pour qui la servitude a été créée.
Cependant, si la servitude est utilisée par les deux propriétaires les frais d'entretien ou de travaux éventuels sont alors partagés.
La jurisprudence propose alors une répartition inégale en fonction de l'usage qui est fait du passage par chacun des propriétaires.

Par MJ 17

Merci,
Suite à mon 1er texte, savez vous si à chaque changement de bénéficiaire du fond dominant, un nouvel acte personnalisé doit être rédigé ?

Par janus2

Non, je vous l'ai déjà dit, la servitude est liée aux fonds, pas aux propriétaires, c'est donc le même acte qui porte ses effets de propriétaire en propriétaire.