



Servitude de passage

Par Madika

Bonjour,

Je vous expose mon problème.

Nous avons été en conflits durant 20 ans avec notre voisine pour une servitude de passage(terrain enclavé), nous avons gagné le procès (dédommagement 12400?),suite à ça nous avons fait un permis d'aménagé (un peu compliqué à obtenir suite à un changement de PLU), PA OK.

J'ai mis en vente ce terrain et vue avec la dite voisine pour créer la servitude,suite à cela celle ci m'a fait une proposition d'achat du terrain pour acheter sa tranquillité, j'ai accepté. Mais elle me dit qu'il faut quand même créer la servitude car son fils étant mineur et à moitié propriétaire de la maison et de la servitude(le papa étant décédé)il fallait la créer quand même,vu soit disant avec le notaire, j'ai aujourd'hui des doutes car cela fait maintenant 3 mois qu'elle attend un retour du juge des tutelles.LE PA est valable jusqu'en 09/23 j'ai peur qu'elle fasse exprès de nous faire perdre du temps, j'espère avoir été claire dans mes explications.

Pouvez vous m'aider sur cette obligation de faire la servitude?

Merci beaucoup.

Par Burs

Bonjour,

Si la voisine achète votre terrain, elle n'aura pas besoin de servitude puisque les 2 terrains seront réunis dans une même main. Elle sera toujours assez tôt de créer une servitude si elle divise ou revend le terrain.

Par AGeorges

Bonjour,

@Burs

Vous ne pouvez pas dire "dans une même main" puisque, apparemment, le terrain d'à-côté n'appartient pas à la voisine SEULE. Elle y est en indivision avec son fils mineur. Même si elle dispose de l'usufruit en tant que parente, des actes comme une servitude n'en relèvent pas.

@Madika

Mais je ne vois pas non plus pourquoi elle vous imposerait cette procédure. Elle n'a qu'à acheter son terrain à son nom et se débrouillera après du reste.

En fait, il est probable qu'elle ne puisse pas faire cet achat seule, d'où le passage par le juge des tutelles ...

Par Rambotte

J'ai compris que le terrain enclavé, fonds dominant, est celui vendu par Madika, et que le terrain en indivision de la voisine est le fonds servant ?

Est-ce bien ça où l'inverse ?

Par AGeorges

@Rambotte

C'est aussi ce que j'ai compris. La voisine aurait refusé le droit de passage, aurait été convaincue (de force) qu'elle avait tort, et pour ne plus avoir à subir ce droit de passage chez elle aurait proposé de racheter le terrain qui en aurait profité. Le revirement qui suit est moins compréhensible, sauf opération du notaire pour la convaincre que la servitude devait être établie ...

Par Rambotte

Dans ce cas, je ne vois pas l'intérêt immédiat de la servitude de passage.
En effet, la voisine en indivision accède comme elle veut au terrain enclavé acquis par elle.
Quant à son fils indivisaire, sa mère peut l'autoriser gracieusement à accéder à son terrain enclavé, si tel est son souhait.

Ce n'est qu'en cas de sortie de l'indivision, soit par vente du terrain indivis à un tiers, ou par rachat par le fils de la part de sa mère, cette dernière voulant conserver son terrain enclavé, que cette dernière aura besoin d'une servitude de passage.

Ou bien sûr si Madika vend finalement à un tiers, ce tiers ayant besoin de la servitude.

Par Burs

A Rambotte,
Le boujour de Beuneut car je suppose que vous êtes le Rambotte de NI . :)