



Droit de passage/servitude

Par noeli

Bonjour,

nous avons acheté il y a 5 ans une maison. Pour y accéder, nous passons chez nos voisins et bénéficions donc d'un droit de passage (aucun autre accès n'est possible). Nos relations se sont dégradées ces derniers mois et nous commençons à nous "inquiéter". Nous souhaitons savoir quels sont nos droits et obligations :

- entretien du passage goudronné
 - entretien du portail (+ devons nous le refermer chaque fois que nous absentons ou bien si je rentre chez moi pour moins d'1 heure par exemple).
 - peuvent-ils entreprendre des travaux qui gênerait l'accès à mon domicile ?
- J'ai beau faire des recherches, je ne trouve pas les renseignements.

merci d'avance pour votre aide.

Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

Par noeli

Bonjour,

les choses sont bien loin de s'arranger et aucune réponse pour l'instant à nos questions. Il ne nous reste plus qu'à prendre RDV chez le notaire...

merci.

Par jury34

C'est tout simplement parce que vous n'utilisez pas les bonnes qualifications juridiques que vous ne trouvez rien.

Le vocabulaire est assez complexe, je vous l'accorde.

Voici l'essentiel:

Principe

Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage (c'est-à-dire un droit de passage) sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Cette servitude de passage comporte un accès sur le sol, mais aussi un accès au sous-sol (canalisation).

Démarche

Cette servitude de passage peut être :

convenue à l'amiable entre les 2 propriétaires des terrains concernés. Dans ce cas, le propriétaire du fonds dominant est tenu de verser une indemnité au propriétaire du fonds servant. Cette indemnité est librement fixée par les 2 propriétaires. En cas de désaccord sur son montant, c'est le juge qui en fixe les modalités,

ou fixée par une décision de justice en l'absence d'accord entre les 2 propriétaires. Celle-ci doit être effectuée auprès du tribunal de grande instance du lieu du terrain litigieux. Le jugement fixe l'assiette du passage (son tracé), son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. Ce montant doit être proportionnel au dommage causé. Pour obtenir cette indemnisation, ce dernier doit donc apporter la preuve que cette servitude lui cause un dommage (bruit et autres gênes).

Délimitation

Le passage est tracé à l'endroit où le trajet est le plus court entre le fonds dominant et la voie publique. Si cela n'est pas possible, il doit être tracé là où il est le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.

Haut
Durée

L'assiette et son mode d'exercice sont fixés pour 30 ans d'usage continu. Après cette date, la servitude de passage peut être remise en cause par le propriétaire du fonds servant lorsque le passage accordé n'est plus utilisé par le propriétaire du fonds dominant (exemple : terrain abandonné).

Extinction

La servitude de passage cesse lorsque le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

Très cordialement