



## Servitude de passage

-----  
Par jo1956

Bonjours

Sur ma propriété j'ai une parcelle de 110mx5m qui me sert de passage pour aller de la rue A à la maison . Depuis 23ans,ce passage est grevé d'une servitude conventionnelle en tout temps et tous usages au profit de la propriété située au fond de la mienne.

Quand la servitude a été créée, cette propriété du fond avait déjà un accès direct à une autre rue B. Ça lui faisait donc un accès à deux rues différentes (A et B).

Les rue A et B sont parallèles et nos deux propriétés sont situées entre ces rues .

Cette propriété appartenait à la personne qui m'a vendu le terrain et l'acte notarié précisait bien qu'elle en était seule propriétaire .

Il y a trois ans, cette personne est décédée et les héritiers ont partagé la propriété en deux . Une parcelle contenant la maison avec accès à la rue B et une autre ( celle qui touche ma propriété ) avec accès à la rue A par la servitude de passage .

Je pensais - peut-être naïvement - que quand il y a division d'un terrain, les accès à la rue doivent se faire dans le terrain divisé .

J'ai demandé au notaire s'il était alors possible d'annuler la servitude puisqu'il y avait doublon . Il m'a répondu qu'une partie de la propriété d'origine servant de cour et d'accès à la rue B était en indivision avec le voisin d'a côté et que pour cette raison la parcelle du fond n'aurait qu'un accès limité ( piéton ) .

Cette accès limité m'empêche de demander l'annulation de la servitude .

Cette indivision n'existait pas quand nous avons signé l'acte notarial . Pourquoi existe t-elle maintenant et pourquoi la parcelle du fond n'a t-elle pas droit à un accès complet à la rue B Sachant que l'ancienne propriétaire faisait ce qu'elle voulait chez elle .

Pouvez-vous m'éclairer ?

Merci.

Cordialement .

-----  
Par ESP

Bonjour

Une servitude est une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien (fonds servant), au profit du propriétaire d'un autre bien (fonds dominant).

Elle persiste même après un décès constituant une indivision et ne cesse que 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.

-----  
Par jo1956

Bonjour,

Merci pour votre réponse .

Je connais ce texte de loi . Ce qui me dérange, c'est que cette propriété n'a jamais été enclavée puisqu'elle avait un bel accès à la rue . la question que je me pose est pourquoi la parcelle créée au fond - et dont on donne l'accès par la servitude de passage - n'a aucun droit d'accès ( ou plutôt limité ) à l'autre rue . Cette parcelle faisant partie de l'ancienne propriété . En plus cette parcelle garde l'adresse de la propriété divisée et tous les réseaux - eau, gaz, télécom, assainissement, postal - sont à cette adresse .

En fait, cette servitude n'était pour la vendeuse qu'une servitude de "confort", pour avoir une autre sortie pour sa propriété . Elle ne vendait le terrain que j'ai acheté que si on créait un droit de passage . Qu'en 23 ans, jusqu'à son décès, elle n'a jamais utilisé .

Cordialement .