



Servitude de passage

Par freda1968

bonjour ,
j aurais besoin de vos lumières s il vous plait . ,

voila je compte demander une servitude de passage a ma voisine sur un morceau de terrain qui lui appartient afin d officialiser le fait que j emprunte ce chemin pour rentrer chez moi (en voiture)
je voudrais savoir si cette servitude tient toujours en cas de vente de ce terrain a quelqu un d autre
merci beaucoup d avance

Par Burs

Bonjour,
pour que la servitude "tienne" en cas de vente, il faut qu'elle soit actée devant notaire.

Avez vous un autre passage que celui là ?

Par Henriri

Hello !

Fredo, puisque qu'en pratique vous passez chez votre voisine à cet endroit là et qu'elle ne vous en empêche pas manifestement, qu'est-ce qui vous pousse à "officialiser" ? Que se passe-t-il ou quel fait nouveau vous motive maintenant ?

En tout cas si votre parcelle est enclavée (?) vous pouvez lui demander d'acter une servitude de passage conventionnelle ou aller devant la justice pour l'obtenir. Alors la servitude sera attachée aux parcelles et non au propriétaires.

A+

Par freda1968

bonjour Burs et Henriri et merci beaucoup pour votre aide .

le seul passage pour accéder a mon parking est par la , ma voisine m a toujours laissé passer mais apparemment elle veut vendre et donc je souhaiterais avoir une servitude de passage de sa part et être sure qu en cas de vente cette servitude tiendra toujours pour moi et mes héritiers .

en fait j aimerais que ce droit de passage soit valable pour moi et pour tous ceux qui viendront après moi.

comment dois je m y prendre ?

encore merci .

Par isernon

bonjour,
si vous voulez qu'une servitude de passage soit attachée à vos fonds et non établie à titre nominatif, vous devez consulter un notaire pour établir un titre de servitude de passage mentionnant le fonds accordant le droit de passage et le fonds bénéficiaire du droit de passage, contre une éventuelle indemnisation.

cette servitude va diminuer la valeur du fonds subissant ce droit de passage.

salutations

Par fred01968

bonjour isernon
et merci beaucoup pour votre aide
des la semaine prochaine je prend contact avec un notaire
a bientôt et encore merci

Par Henriri

(suite)

Fredo votre voisine pourrait refuser votre démarche "amiable". Il faudra alors aller devant la justice (cf "Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage) service public" sur internet).

Si vous n'actez pas le droit de passage avec votre voisine actuelle ce sera avec votre futur voisin. Une parcelle enclavée obtient forcément un droit de passage.

Le passage que vous empruntez est bien le chemin adéquat, il n'y en pas d'autre plus direct ou plus simple en passant par exemple chez un autre voisin (même si cette alternative n'est pas aménagée) compte tenu de la géographie des parcelles du secteur ?

A+

Par fred01968

bonjour Henriri et merci beaucoup

en fait il existe un autre passage mais pour des véhicules vraiment petits , pour ce qui est de véhicules plus grands petits camions, ambulances il n'y a que ce fameux passage d'autant plus qu'il desservirait un autre riverain

Par Henriri

(suite)

Devant la justice le passage et son assiette se déterminent avec l'intervention d'un géomètre-expert qui juge du cheminement raisonnable en fonction des lieux. Ce n'est pas forcément celui de votre choix s'il y a deux cheminements possibles et que l'autre est plus court et/ou moins dommageable pour le fond servant.

Vous dites que le passage actuel "desservirait" un autre riverain... Qu'est-ce qu'il y a derrière ce conditionnel ? Pourquoi ne s'en sert-il pas actuellement ? Et ce tiers a-t-il un cheminement possible éventuellement plus pertinent au yeux de la justice en ce qui le concerne (c-à-d sans tenir compte de votre propre besoin) ?

Peut-être devriez-vous aussi proposer à votre voisin d'acheter la bande terrain que vous utilisez actuellement et peut-être même l'acheter avec le voisin tiers ?

A+

Par fred01968

bonsoir Henriri et encore merci

en effet ce passage est emprunté par moi et mon voisin et de temps en temps par des riverains qui souhaitent accéder à leur logement avec un véhicule type petit camion ou 4/4 , le maire ne voulant pas le classer d'intérêt général il ne nous reste que l'achat de la parcelle ou demander une servitude de passage peut être en commun avec mon voisin .

Par Henriri

(suite)

Que vous et votre voisin soyez enclavés et deviez (peut-être ?) passer par là absolument est une chose... que d'autres "riverains" non enclavés y passent à l'occasion par commodité en est une toute autre... mais bon tant que la propriétaire l'accepte.

A+