Droit de passage agricole

Par Chlorofille

Bonjour,
Des tiers bénéficient d'un "droit de passage à usage agricole" devant ma maison pour accéder à un bâtiment agricole situé en face ainsi qu'à deux parcelles agricoles. Ils ne l'utilisent pas car un autre accès par le domaine public est possible et largement plus facile. Deux questions :
1) Ce droit de passage agricole n'a-t-il pas vocation à s'éteindre s'il y a un accès direct par un chemin devenu public après l'achat de mon bien (et qu'ils empruntent dans les faits) ?
2) Ont-ils la possibilité de louer le bâtiment agricole pour un autre usage : préau abrité de loisirs ? Hivernage de camping-car ? Ou tout autre utilisation ? Idem pour les terres agricoles : peuvent-elles changer de destination pour devenir un terrain de jeux et loisirs par exemple ?
En vous remerciant pour votre éclairage !

Par yapasdequoi

Bonjour,
1/ Ce droit est-il acté et publié au SPF ? Sinon il n'existe pas puisque ce n'est pas une enclave
2/ Le changement de destination doit être conforme au PLU et demandé à l'urbanisme.

Par Chlorofille

Bonjour,
1) Ce "droit de passage agricole" figure bien sur mon acte notarié donc je présume au service de publicité foncière. Cela va de pair, non ? (je n'y connais rien).
Et s'il existe bien légalement ai-je un moyen de demander son extinction dans la mesure où désormais un chemin public s'avère plus pratique pour accéder à la plus grande parcelle agricole, accès qu'ils utilisent dans les faits.
2) Concernant le changement de destination, comment puis-je être averti de cette demande de changement svp ? Est-il prévu une "information" aux voisins ? Et ceux-ci ont-ils moyen de faire valoir leur avis ou opposition ?

Merci par avance !

Par yapasdequoi

1/ Demandez à votre notaire.
2/ Non, vous ne serez averti que si vous consultez l'affichage en mairie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait rechercher quelle est l'origine de la servitude. Il existe probablement un titre constitutif de cette servitude. S'il n'est pas clairement mentionné sur votre titre, en consultant les titres des propriétaires précédents, vous devriez finir par le trouver. Les actes de vente sont tous conservés par le service de la publicité foncière. S'ils sont postérieurs à 1956 ils sont faciles à trouver. S'ils sont antérieurs, ce peut être plus difficile.
Quoiqu'il en soit, c'est le bénéficiaire de la servitude qui doit apporter la preuve de ses droits et faire les recherches nécessaires le cas échéant et non l'inverse.

Il s'agit probablement d'une servitude que vous devez en raison de l?état d'enclave du fonds dominant. Cette servitude légale est régie par les articles 682 à 685-1 du code civil.

La servitude légale de passage s'éteint dès que le fonds dominant n'est plus enclavé.

S'il ne s'agit que de la servitude légale due au fonds enclavé, votre deuxième question est sans objet puisque le fonds dominant n'est plus enclavé.

S'il s'agit d'une servitude conventionnelle, il faut se référer au titre constitutif qui définit quels sont les droits et obligations réciproques.