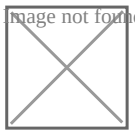

droit de passage et servitude

Par **niicooo**, le **30/10/2020** à **13:05**

Bonjour,

Je vous explique la situation, car je veux savoir ce que j'ai le droit ou non pour ne pas me mettre à dos mes futurs voisins.
Je souhaite acquérir un terrain, mais j'ai des questions concernant le droit de passage et la servitude.

En effet, le terrain été un terrain agricole en bord de route qui vient de passer constructible. Derrière le terrain, il y a deux maisons enclavé qui on créée un chemin d'accès sur le terrain agricole avec l'accord oral donné il y a plusieurs années par l'ancien propriétaire du terrain.

Ma question est celle-ci.
Si j'achète le terrain, je deviendrai propriétaire du passer utiliser par les deux maisons. Ce passage représente quand même 200m2 dont je ne pourrais pas avoir la jouissance, mais sur lequel je vais quand même payer une taxe foncière.
Hormis le fait que cette partie sera entretenue par nous trois, serait-il possible de demander une indemnisation financière pour que les deux maisons utilisent ce passage?

Je me demande si le fait d'arrivée et d'acheter ce terrain me donne ou non le droit de négocier les nouvelles dispositions quoi von régir cette servitude.

En vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par **niicooo**, le **30/10/2020** à **13:27**

Il n'y a pas de négociation possible malheureusement sur le prix du terrain malgré la perte de la jouissance d'une partie du terrain.

C'est exactement le terrain que je veux et je vais le prendre, ma question est juste de savoir si je peux espérer récupérer quelque chose ou non.

Si je récupère tant mieux si non tant pis.

Par **youris**, le **30/10/2020** à **13:48**

Bonjour,

sauf si vous aimez les soucis, je vous déconseille d'acquérir un bien grevé d'une servitude de droit de passage car une servitude est une charge imposée à un fonds (servant) au profit d'un autre fonds (dominant).

si demain votre voisin vends son terrain à un promoteur pour y construire un immeuble ou plusieurs maisons, la servitude de passage continuera à s'exercer.

selon votre message, les propriétaires des parcelles enclavées voisines ont obtenu un accord verbal de passer sur le terrain que vous voulez acquérir pour rejoindre la voie publique.

il existe l'article 682 du code civil qui indique:

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement,
est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

vous avez 2 solutions:

- soit vous exigez de votre vendeur, comme condition suspensive, qu'il établisse une servitude de droit de passage entre son fonds et et ceux de ses vosins.

- soit vous achetez le terrain et vous négociez une servitude de droit de passage avec vos voisins.

salutations

Par **niicooo**, le **30/10/2020** à **13:54**

Merci pour votre réponse.

Une image vous permettra de comprendre

https://zupimages.net/up/20/44/c44e.jpg

La zone en vert est la parcelle que je vais acheter.
La zone 571 est la zone de droit de passage et de servitude.
Le trait au stylo bleu le début de ma parcelle où je pourrais commence à construire

Si j'achete et que je négocie par la suite pensez-vous qu'il serait possible, sachant que je dois déjà supporter l'achat de cette partie ainsi que la taxe foncière qui s'y applique, de demander que le partage des frais qui s'applique sur cette partie de terrain soit divisée entre les deux autre maisons uniquement.

En gros qu'il supporte à eu deux les frais de notaire lié a la rédaction de l'acte de servitude

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ainsi qu'e au frais d'entretien futur?

Par **niicooo**, le **30/10/2020** à **14:21**

Autre question, si on négocie une servitude de droit de passage, cette partie ne m'apartiendra plus au sens propre du terme mais sera commune au trois maisons?

Ma taxe foncière s'appliquera sur cette zone du coup?

Par **youris**, le **30/10/2020** à **15:44**

l'existence d'une servitude de passge sur un terrain ne modifie pas la propriété de l'assiette du passage sur le fonds servant.

vous serez toujours redevable de la taxe foncière pour la parcelle 571 puisque vous en restez propriétaire.

selon les article 697 et 698 du code civil, les frais pour entretenir le passage sont à la charge du fonds bénéficiaire sauf si le titre de servitude dit le contraire.

vous pouvez exiger que les frais d'établissements du titre de servitude soient à la charge des fonds dominants.

comme je l'ai indiqué et vos demandes le prouvent, avoir sur son terrain une servitude de droit de passage n'est pas toujours simple, imaginez que vos voisins soient des pratiquants de moto trail.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés