



Evolution d'une servitude de passage

Par **toubilou**, le 16/12/2013 à 15:06

Bonjour,

Je souhaite me porter acquereur d'une parcelle A (fond servant) subissant un droit de passage pour desenclaver une parcelle B (fond dominant). Au niveau du cadastre, la servitude mesure 4m de large sur 50m de long. Dans la réalité, elle mesure bien 50m de long sur 2,50 à 3m de large et se fini par un portail de 2,60m débouchant sur la rue.

Avant de faire une offre, j'aimerais éclaircir quelques points concernant cette servitude.

Première question, si un jour le propriétaire de la parcelle B souhaite lotir sa parcelle (1600m2 divisible), peut il m'obliger a élargir le passage pour permettre l'accès des camions de chantier?

Deuxième question, puis je demander une compensation pour le préjudice causé par les passages des nouveaux habitants?

Troisième question, puis je revendre aux nouveaux propriétaires le chemin d'accès ou bien faire une retrocession à la mairie?

Cordialement,

Par **domat**, le 16/12/2013 à 15:34

bjr,

abandonner le cadastre pour délimiter une propriété ou un chemin, le cadastre est un document fiscal pour calculer les impôts fonciers.

en outre l'échelle des planches de cadastres ne permet pas une bonne appréciation des distances.

dans votre cas le document valable c'est le titre instituant la servitude de passage qui doit figurer au fichier immobilier du service des hypothèques et qui indique les conditions d'utilisation de la servitude en particulier le tracé (assiette) et la largeur (généralement pas moins de 4 mètres pour le passage de véhicules).

en règle générale ce type de servitude est à fuir car source de litige.

si le fonds bénéficiaire de la servitude divise sa parcelle, les nouveaux propriétaires bénéficieront du droit de passage.

le fonds servant a peut être déjà été indemnisé donc vous ne pouvez pas demander une nouvelle indemnisation.

vous pouvez vendre le chemin d'accès mais ils n'ont aucune obligation d'acheter.

donc cherchez un autre terrain.

cdt

Par **toubilou**, le **16/12/2013** à **16:16**

Merci de votre réponse rapide.

Je me doutais de l'obligation d'avoir une largeur minimale de 4 mètres mais comme la largeur n'y est actuellement pas, je me demandais si un arrangement entre les protagonistes de l'époque n'avait pas été possible.

Je serai donc dans l'obligation de casser le portail existant et le bati (un abri de jardin sur dalle) pour permettre un éventuel passage à mon voisin.

Je ne sais malheureusement pas comment obtenir le nom du propriétaire du fond bénéficiaire. Le terrain B est non bati (hormis un cabanon), pas de boîte aux lettres, la mairie refuse de le divulguer. L'identité est toutefois nécessaire pour le fichier immobilier du service des hypothèques.