

Image not found or type unknown



Servitude de passage

Par **PM97120**, le **19/04/2024** à **15:51**

Bonjour,

Nous sommes 4 propriétaires de terrains et disposons dans nos actes de vente respectifs des mentions suivantes :

« et à titre indivis consistant en une servitude de passage perpétuelle sur la totalité de la parcelle ... »

« une servitude de passage au profit des lots 2, 3, 4 et 5 (nous), laquelle servitude s'exerce sur une bande » « le chemin ainsi créé devra être entretenu à frais commun par les usagers de ces lots »

Nos parcelles sont toutes du même côté et la mairie a pour projet de construire des maisons sur une parcelle située en face de nous, de l'autre côté de notre servitude de passage. Pour accéder, la mairie voudrait utiliser notre servitude de passage pour permettre aux futurs propriétaires d'accéder à leurs maisons alors qu'elle à d'autres solutions.

La mairie peut-elle de plein droit utiliser notre servitude et/ou peut-elle nous contraindre à l'utiliser et à y réaliser des travaux (il s'agit d'un chemin en terre) ?

Vous remerciant par avance pour vos avis éclairés.

Par **beatles**, le **19/04/2024** à **17:55**

Bonsoir,

À qui appartient cette parcelle sur la totalité de laquelle s'exerce une servitude de passage.

L'existence d'une servitude implique un fonds servant sur lequel s'exerce la servitude et un fonds dominant qui « profite » de la servitude ; fonds qui appartiennent à des propriétaires différents.

Dans votre cas le fonds servant serait la parcelle sur la totalité de laquelle s'exerce la servitude et les fonds dominants les lots 2, 3,4 et 5.

(26/04/2024)

Réitération de mon intervention supprimée qui était entre celle de PM97120 (19/04/2024 à 18:45) et celle de Marck.ESP (19/04/2024 à 19:15) :

Vous n'avez pas répondu qui serait le propriétaire de cette parcelle sur la totalité de laquelle s'exerce une servitude de passage.

De toute façon, que ce chemin soit une servitude ou en indivision entre les propriétaires de lots 2, 3, 4 et 5, la Mairie peut procéder à une [expropriation](#), d'utilité publique, pour créer un voie à sens unique (aménagement urbain) qui desservirait vos lots et les lots créés sur le terrain en face des vôtres ; l'on rentre d'un côté l'on ressort de l'autre (fluidité et moindre largeur de la chaussée).

Cdt.

Par youris, le 19/04/2024 à 18:34

bonjour,

la parcelle, sur laquelle la commune veut construire, a-t-elle un accès à la voie publique ?

si la réponse est non, elle peut demander l'application de 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.

mais vous pouvez demander une indemnité.

salutations

Par PM97120, le 19/04/2024 à 18:45

Bonsoir Youris,

Avant tout, merci pour cette réponse.

Oui, la mairie dispose d'un accès à la voie publique mais le chemin n'est pas encore aménagé. Il semble qu'elle veuille utiliser notre servitude pour faire une route à sens unique qui ne soit pas sur le terrain dont elle fait l'acquisition, dans le but, je l'imagine, de ne pas faire de route qui viendrait réduire la zone où seraient construites les habitations qui sortiront de terre.

Cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **19/04/2024** à **19:15**

Bienvenue sur LegaVox

"dans le but, je l'imagine, de ne pas faire de route qui viendrait réduire la zone où seraient construites les habitations qui sortiront de terre."

Les plans sont certainement visibles en mairie, une petite visite au service de l'urbanisme s'impose.

Vous bénéficiez peut-être d'une servitude sur une voie appartenant à la mairie, il sera difficile de contrer le projet d'accorder également une servitude aux futurs occupants.

Par **Marck.ESP**, le **19/04/2024** à **21:46**

@PM97120,

Je suis resté sur votre titre et ai évoqué une servitude, alors qu'il s'agirait (si la commune est la propriétaire) d'un droit de passage.

Merci d' accepter mes excuses.