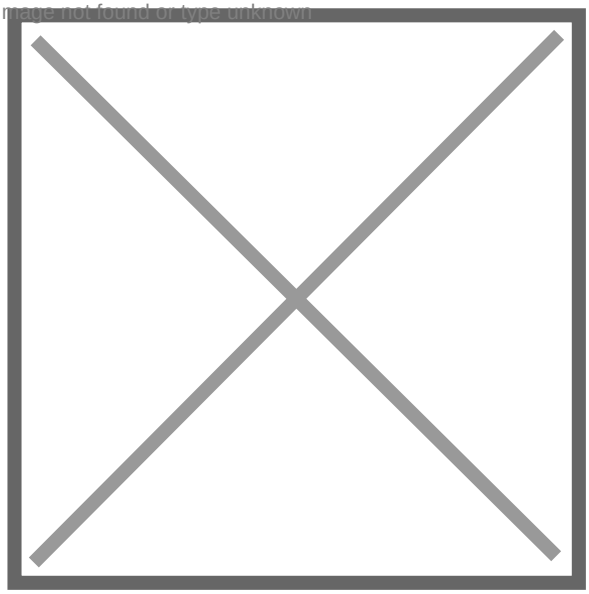
Image not found or type unknown



Servitude de passage pour divers

Par **miche29**, le **20/08/2016** à **14:04**

Bonjour,

Propriétaire d'une maison depuis 11 ans, quand j'ai acheté, j'avais une servitude de passage pour divers (pas précisé) mais la route qui passe devant chez moi m'appartient bien. Hors, depuis l'achat, des maisons ce sont construites depuis (4) sans jamais m'avoir demandé un droit de passage ce qui a évidemment amplifié ma gêne. Je suis allé voir la mairie et ils sont bien embêtés car, d'après eux, ils ne peuvent pas faire de route ailleurs. Le problème qu'ils avancent est, qu'en 1994, bien avant mon achat, une enquête publique avait eu lieu pour passer la route en communale mais cela n'a jamais été authentifié par notaire et quand j'ai acheté, j'ai bien acheté la route avec (taxe foncière depuis 11 ans sur mes 245 m²).

Quel recours pour moi ? ma route, toute petite, dessert 10 maisons en tout.

Merci.

Par **amajuris**, le **20/08/2016** à **14:44**

bonjour,
je ne comprends pas bien le lien entre la servitude de passage dont est grevée votre maison et la présence de la route.
si votre titre de propriété contient comme fonds servant, un servitude de passage, elle doit s'appliquer.
si c'est une servitude de passage pour enclave et que l'enclave n'existe plus, vous pouvez demander l'extinction de cette servitude.

salutations

Par **miche29**, le **20/08/2016** à **16:05**

Bonjour,
En faite je dis route car ma servitude en faite c'est une petite route qui passe entre ma maison et mon garage en face et que c'est le seul accès pour les 10 maisons qui sont plus loin.
en faite la servitude et vague sur mon titre (divers:a pied,en vélo, a cheval?? en aucun cas il est marqué véhicule)mais le souci est que l'on à volontairement agavé les nuisances de la dite servitude en construisant des maisons sans jamais nous avoir demandé notre avis sur un droit de passage pour les nouveaux propriétaire qui on construit après que j'ai moi acquis mon bien.sans parler que tous le monde passe devant ma porte d'entrée (livreurs,amis..)une vraie voie rapide certain jour!!
Salutations.

Par **Tisuisse**, le **21/08/2016** à **07:22**

Bonjour,

Si les maisons sont sur des terrains enclavés (aucune possibilité d'y avoir accès par la construction d'une route arrivant sur un autre côté de ses maisons) alors proposez à la commune de racheter votre route pour en faire une voirie communale, cela vous évitera de continuer à payer la taxe foncière sur ce terrain et d'avoir à entretenir la route à vos frais, sans compter que, je suppose, les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc. passent sur ou sous cette route, non ?

Par **Visiteur**, le **21/08/2016** à **08:10**

Bonjour,
Je pense que vous auriez pu agir lors de l'affichage des demandes de permis.
Proposez à la commune de vous le racheter, on ne sait jamais ???.
Voir aussi l'article 682 du Code Civil, qui a un caractère d'ordre public, il reconnaît en effet au propriétaire d'un fonds enclavé le droit d'obtenir de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds.

Par **morobar**, le **21/08/2016** à **08:46**

Tout cela est bien beau, mais une servitude de passage se constate par titre, avec désignation du ou des fonds dominants, ainsi que du fond servant, le cas échéant des limites au droit, tréfonds...
Si aucun fond dominant n'est noté, aucun fond ne dispose d'une servitude de passage.
En outre il faut connaître la genèse de cette multiplication de maisons, ce qui sous-entend

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

une ou plusieurs divisions parcellaires.

Par **miche29**, le **21/08/2016** à **10:14**

Bonjour à tous
Merci pour vos retour, bien sûr la commune me propose l'achat de ma route, mais cela m'obligera à voir toutes ces voitures continuées à passer devant ma porte d'entrée! mon souhait et que la mairie fasse une route ailleurs pour desservir les maisons construites après car il reste encore des terrains à vendre et je pense que ma route (terrain)même pas au norme pour le nombre de maison! de toute manière il y a un gros souci à la base, car déjà mon terrain (route) privé,comment la mairie a t'elle pu passer le tout à l'égout,l'eau,les cables téléphone sachant qu'ils se trouvent sur une propriété priver?? quelque chose de pas claire quand même? de plus suite à mes divers rendez-vous je vois que la commune pas à laize dans mon affaire de fait je pense prendre un avocat pour régler le problème.
Bien@vous.

Par **BrunoDeprais**, le **21/08/2016** à **11:12**

Bonjour
En effet pourquoi n'avez vous pas réagi au moment des affichages des permis de construire?

Par **talcoat**, le **21/08/2016** à **12:05**

Bonjour,
L'augmentation de la circulation ne constitue pas nécessairement une augmentation de la servitude.

Comme le souligne justement @morobar il faut voir quels sont les fonds dominants qui bénéficient de la servitude lors de sa constitution et l'origine des divisions successives.
Cordialement

Par **miche29**, le **21/08/2016** à **13:13**

Rien n'est consigné sur mon acte notarié, simplement servitude de passage pour divers, aucuns noms sur les fond dominant, ni servant quand à l'année qu'a pu être fait cette servitude? il faut que je me renseigne car ma maison une longére rénové qui date au moins de 1863.
merci de vos retour j'en attend d'autre sans souci cela m'aide pour m'orienté dans ma démarche.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **21/08/2016** à **14:17**

Bonjour,
Dans ce cas, il faut "remonter" l'historique des mutations successives qui concerne votre propriété, il s'agit vraisemblablement d'une erreur du notaire rédacteur dans la retransmission de la servitude.
Une fois trouver l'acte à l'origine de la constitution, il faut localiser les parcelles correspondantes et identifier les divisions éventuelles.

Ce travail préalable est nécessaire pour déterminer les terrains qui pourraient ne pas avoir de droits sur le passage.
Après, reste le choix d'une procédure pour faire cesser le trouble de jouissance ou obtenir une indemnisation.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés