



## Servitude de passage lors de l'achat d'une propriété

Par **emilie33**, le **06/02/2012** à **09:57**

Bonjour,

Je souhaite acheter une maison avec une parcelle sur laquelle existe une servitude de passage pour une parcelle située derrière la notre.

Peut-on dénoncer cette servitude puisque les propriétaires de la parcelle en question possède trois autres accès directs ? La servitude sur notre terrain peut-elle être considérée comme caduque ?

Comment procède-t-on pour dénoncer une servitude ? Faut-il prévoir quelque chose de particuliers pour la signature du sousseing, de l'acte de vente ?

Chose importante : le propriétaire actuel ne souhaite pas vouloir abandonner la servitude (vieux papi). Lors de son décès quels droits auront ses descendants sur la servitude ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par **alterego**, le **06/02/2012** à **10:24**

Bonjour,

En cas de cessation de l'enclave, et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, dit l'article 685-1 du Code Civil, à tout moment invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée de façon suffisante.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

L'article 685-1 suscité ne vise que la servitude pour clause d'enclave et laisse en dehors de son champ d'application les servitudes conventionnelles ou résultant de la destination de bon père de famille. La prescription trentenaire n'est pas opposable.

Cordialement

***[citation]Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit[/b>][b]/[citation]***

Par **emilie33**, le **06/02/2012**   **12:08**

Merci pour votre réponse.

Comment puis-je savoir le type exacte de servitude : ces informations sont-elles disponibles en mairie ?

Par **alterego**, le **06/02/2012**   **12:43**

Il faut le demander au vendeur et le vérifier auprès du bureau des hypothèques dont dépend la propriété.

Cordialement

Par **emilie33**, le **06/02/2012**   **13:30**

Merci nous allons la demander au vendeur.

S'il s'agit d'une "servitude conventionnelle ou résultant de la destination de bon père de famille", que pouvons nous faire ? Seul un accord amiable pourrait régler la situation ?

Cordialement

Par **amajuris**, le **06/02/2012** à **16:04**

bjr,  
pour être tranquille vous indiquez dans les conditions suspensives, que la vente sera parfait que si la servitude de passage est supprimée.  
une servitude se transmets aux différents propriétaires des terrains.  
surtout pas d'accord amiable pour une servitude, il faut que la servitude soit supprimée par acte notarié comme elle a été constituée.  
cdt

Par **emilie33**, le **06/02/2012** à **16:41**

Combien de temps faut-il pour supprimer une servitude et combien coûte la réalisation d'un acte notarié dans ce genre de cas ?

Merci

Cordialement

Par **amajuris**, le **06/02/2012** à **17:24**

tout dépend si les propriétaires des terrains à qui est due la servitude et les propriétaires qui bénéficient de la servitude, trouvent un accord.  
si sa suppression est actée comme condition suspensive dans le compromis, vous n'êtes pas concernés, ce sont les propriétaires actuels qui se débrouillent.  
il se peut que qu'il soit impossible de supprimer cette servitude, donc soit vous l'acceptez soit vous cherchez un autre bien.  
pensez à mentionner que la date de signature de l'acte authentique est un terme extinctif et non une simple valeur indicative.  
cdt

Par **emilie33**, le **06/02/2012** à **17:29**

Merci pour tous ces conseils nous allons les prendre en compte pour le compromis de vente.

Cordialement