



Comment faire pour avoir une servitude ou droit de passage

Par **darko**, le **06/05/2009** à **10:50**

Bonjour,

j'ai un terrain au bout du mien avec une sortie mon mari la bouchee quand nous lavions acheté cet sorti donne sur une allée de garage la DDE nous autorise a le vendre si je demande une servitude il nest pas enclavé car il donne directement sur la route des garages ma question est ! ma demande durbanisme etant devenu tacite !! comment faire pour pouvoir avoir ce droit de passage la rue appartenant a un organisme hlm qui vend les maisons d'apres le geometre tand mieux pour nous!!! car la rue va etre retrocédé automatiquement a la mairie donc j'aimerais savoir comment faire pour pouvoir borné ce superbe terrain et le vendre etant handicapé 4 hernies discol je me débarrasserai de 500M2 merci de me conc*seiller

Par **augustin**, le **06/05/2009** à **10:57**

Il faut regarder l'entité immobilière dans son ensemble, c'est à dire l'ensemble des terrains vous appartenant.

Le terrain du bout vous appartient-il ?

Si oui, en cas de vente de celui, comme il se retrouvera enclavé, vous devrez créer effectivement une servitude passage. Mais cette dernière devra se situer sur vos terrains.

Par **darko**, le **06/05/2009** à **11:05**

bien sur mais d'après la mairie il n'est pas enclavé j'ai du mal à comprendre il me faut juste une autorisation de passage à cet organisme hlm car à la base on a passé par derrière c'est mon mari qui a mis des trénes pour le fermer!! aussi il donne sur des garages un géomètre a regardé et m'a dit qu'il nous fallait seulement un droit de passage par contre à la mairie elle m'a dit il n'est pas enclavé et vous n'avez pas de servitude à demander pas la peine!! c'est compliqué mais il nous faut vendre ce terrain gros problème de dos ! aussi comment savoir si il est constructible ou pas!! nous avons fait faire un grand atelier de 20M² avec fenêtre porte toitures noir pour y mettre bétonnière ect ect !! merci de m'aider la DDE m'a dit au tel que le certificat d'urbanisme étant devenu tacite il faut demander à cet organisme hlm un droit de passage !!! qui donne directement sur la route des garages hlm ! la mairie dit qu'il n'est pas enclavé car il est à nous bornage compris et n'est pas clôturé par un autre terrain!!! mais par une route privée par contre ils vendent les maisons!!!! donc d'après le géomètre ça appartiendra à la mairie bientôt je ne pense pas que l'organisme hlm me refuse un passage je peux arguer le fait de mettre un portail aussi comme cela après je le bornerai jusqu'à mon autre terrain

Par **augustin**, le **06/05/2009** à **14:06**

Ne vous focalisez pas uniquement sur ce terrain mais regardez l'ensemble de vos terrains, même s'ils ont des numéros cadastraux différents.

Aujourd'hui, votre terrain arrière n'est pas enclavé car pour y accéder depuis la voie publique, vous passez par un terrain qui vous appartient aussi.

Si vous vendez ce terrain à l'arrière (donc changement de propriétaire), il se retrouvera enclavé car le futur propriétaire sera obligé de passer sur un autre terrain, ne lui appartenant pas, pour rejoindre une voie publique.

C'est là que la création d'une servitude de passage intervient.

Légalement comme vous vendez une partie de votre entité immobilière (c'est à dire un de vos terrains), vous devez créer une servitude de passage sur les terrains dont vous restez propriétaire et non sur les terrains du voisin.

Le fait que, plus tard, il y ait une évolution des terrains par des rachats par la mairie ou autre, ne change rien au problème. Il faut regarder la situation à l'instant présent.

De plus, le fait qu'il y ait eu un passage autrefois ou que vous mettiez un portail ne vous donnera pas le droit de passer par le terrain voisin... et cela même dans 1, 10, 30 ou 100 ans !

Une dernière chose, ne mélangez pas tout : le certificat d'urbanisme et la possibilité de construire sont du droit d'urbanisme. La création de servitude est du droit civil.

Ce sont 2 choses totalement différentes qui peuvent être parfois liées, mais peuvent aussi quelquefois s'opposer !

Par **darko**, le **19/05/2009** à **10:43**

Si vous vendez ce terrain à l'arrière (donc changement de propriétaire), il se retrouvera enclavé car le futur propriétaire sera obligé de passer sur un autre terrain, ne lui appartenant pas, pour rejoindre une voie publique.

augustin !! desolé je viens d avoir la reponse !!le futur proprietaire si je vends ce terrain ne devra pas passer sur un autre terrain il ny en a pas après le mien au bout aucun terrain cest la route donnant sur les garages!!en mairie ils me disent que je nai aucun droit de passage a demander car ca donne justement sur la route des garages directement et ca appartient a la mairie cette route!! quand vous avez une maison pour entrer sur votre terrain vous ne devez pas demander un droit de passage a chaque entrée??? heureusement la mairie serait débordé donc je peux a mon avis faire border le terrain est le vendre mais comment savoir si celui ci est constructible sachant que j y ai bati un batiment de 18M2 merci augustin d avoir repondu