



Droit de passage ou servitude

Par **SG64**, le **20/09/2019** à **11:29**

Bonjour,

Je suis conseillère en immobilier et une vente de maison est prévue, cependant lors de l'établissement du compromis les notaires ont soulevés le problème du droit de passage aquis depuis plus de 30 ans sans aucun acte le stipulent.

A l'origine les parents du propriétaire actuel avaient un grand terrain, ils en ont vendu une parti sur l'arrière et ils ont laisser l'accès en toute propriété aux acquéreur du fond, du coup un droit de passage existe pour la partie restante avec accès voitures, 2 garages ont été contruits mais aucun accord sur les différents actes. Si l'on fait constater par huissier de a présence des 2 garages et d'un accès piéton par portillon cela suffit-il pour régler ce soucis ?

merci pour votre réponse

SG 64

Par **morobar**, le **20/09/2019** à **15:04**

Bonjour,

SI cela était suffisant les notaires n'auraient pas réagi.

Il convient de préciser si l'arrière est enclavé ou non, si le droit de passage est utilisé régulièrement ou non...

Par **wolfram2**, le **21/09/2019** à **21:57**

Bonsoir

Si les propriétés sont enclavées, la loi prévoit l'obligation de leur consentir un droit de passage suffisant pour la desserte complète de leur fonds. Toutefois pour éviter (dans la limite du possible) les discussions futures il est de l'intérêt des acquéreurs futurs que les droits de passage soient définis dans leur tracé et leur mode d'utilisation dans un acte notarié constitutif des servitudes, commun au fonds dit servant (sur le terrain duquel la servitude est établie) et aux fonds bénéficiaires.

A la limite, il suffit que l'acte constitutif des servitudes soit établi pour le fonds servant et que les propriétaires des fonds dominants ou bénéficiaires en aient connaissance portée avec les références dans leur titre.

En tant que conseillère en immobilier vous ne devriez rien ignorer des articles 637 à 710 du Code civil (et de leurs jurisprudences) relatifs aux servitudes en général et aux droits de passage prévus par la loi ou établis par la volonté de l'homme.

Ne pas laisser les notaires se contenter de la formule générale qui laisse ensuite libre cours à toutes les chikaïas. Que les avocats et experts immobiliers s'empressent de nier comme imprécise ou clause de style.

Cordialement. Wolfram