

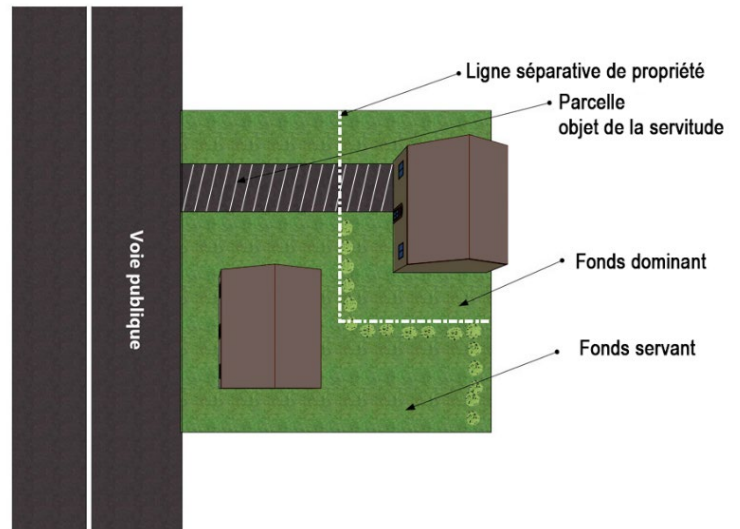
La création d'une servitude

Rappel

Pour créer une servitude, il faut 2 fonds appartenant à 2 propriétaires différents.

Le **fonds servant** se voit imposer une charge au profit du **fonds dominant**.

C'est notamment le cas lorsque le fonds dominant est enclavé et nécessite un accès sur le fonds servant pour accéder à la voie publique (cf. : *exemple ci-contre*).



Informations nécessaires pour constituer une servitude

① État civil et capacité des parties

Les documents d'état civil (acte extrait de naissance de moins de 3 mois, extrait de mariage,...) sont nécessaires pour la réalisation de l'acte et pour attester de la capacité des parties.

② Désignation et origine de propriété des biens

Nécessité d'obtenir les titres de propriété et informations cadastrales des deux fonds pour constituer la servitude.

③ Caractéristiques précises de la servitude

Préciser la motivation de la servitude et de communiquer un plan précis la représentant.

④ Conformité des stipulations à la volonté des deux parties

La portée et les modalités d'exercice d'une servitude conventionnelle est déterminée par le titre l'établissant et ne peut être modifiée que d'un commun accord entre les propriétaires du fonds dominant et servant.

Liste des pièces à fournir pour constituer une servitude disponible sur demande.

Modalités de mise en œuvre

① Durée de la convention

La servitude est en principe perpétuelle sauf cas particuliers.

② Frais

- Indemnisation

La servitude peut être consentie à titre gratuit ou indemnisée proportionnellement au préjudice subi.

- Frais de constitution

Les frais de constitution de la servitude sont à la charge de celui qui profite de l'accès.

- Entretien.

Les frais d'entretien seront également à la charge de celui qui bénéficie du droit de passage.

- Impôts fonciers

Le propriétaire de la parcelle subissant le passage continuera les payer les impôts fonciers.

③ Caractéristiques précises de la servitude

Servitudes de passage, d'appui, d'écoulement des eaux, de vue,...

Un acte administratif ou notarié

Nous vous conseillons vivement de passer un acte par écrit, la servitude étant sujette à la publicité foncière, elle doit contenir des mentions obligatoires

Rôle du CDG 48

Nos juristes peuvent vous accompagner tout au long de cette procédure et rédiger vos actes.