

Sécuriser votre droit de passage : le contrat d'entretien idéal

Les fondements juridiques indispensables

- La convention doit impérativement être établie par acte authentique devant notaire pour être opposable aux tiers.
- L'acte doit être publié au service de la publicité foncière pour garantir sa validité juridique.
- Conformément à l'article 697 du Code civil, le bénéficiaire a le droit de réaliser les ouvrages nécessaires à l'usage et à la conservation de la servitude, sauf répartition différente prévue par convention.

Définir précisément l'assiette du passage

- Précisez la nature exacte de l'assiette : largeur, tracé précis et nature du sol.
- Définissez le mode d'utilisation autorisé (piéton, véhicule motorisé, engins agricoles) pour éviter toute contestation future.
- Il est fortement recommandé d'annexer un plan de bornage ou une délimitation réalisée par un géomètre-expert.
- Mentionnez la durée de la servitude : perpétuelle, temporaire ou liée à un usage spécifique du fonds dominant.

Répartir les charges d'entretien

- Incluez une clause claire sur le partage des frais liés à l'entretien courant (élagage, nettoyage, déneigement).
- Précisez la répartition des coûts de réparation du revêtement (graviers, bitume, pavés) entre le fonds servant et le fonds dominant.
- Définissez les responsabilités en cas de dégradation exceptionnelle liée à un usage intensif.

Gérer l'usage quotidien et la sécurité

- Précisez les modalités d'accès : gestion des clés, codes de portail et règles de fermeture si le terrain est clôturé.
- Insérez une clause de responsabilité civile précisant qui assure les dommages causés sur l'assiette du passage.
- Clarifiez les obligations d'assurance pour le propriétaire du fonds servant et le bénéficiaire.

Prévenir les litiges et anticiper l'extinction

- Prévoyez une clause de règlement amiable imposant le recours à un médiateur ou un conciliateur de justice avant toute action en justice.
- Mentionnez les conditions d'extinction de la servitude, notamment en cas de non-usage pendant 30 ans, conformément à l'article 706 du Code civil.