Clôture servitude de passage

Par Chris1008

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une parcelle jouissant d'une servitude de passage, le propriétaire de la parcelle du fond servant veut clore cette servitude par un portail.Nous sommes en conflit depuis plusieurs années pour différentes raisons. Il semble d'après ce que j'ai pu lire qu'il en ait le droit si il nous fourni un bip.Sachant malgré tout qu'il a déjà clos sa propriété par un portail, cette nouvelle clôture n'a pour but que de nous rendre l'accès à notre propriété encore plus difficile.
Que la loi soit assez mal faite pour l'autoriser à le faire est une chose, mais nous aimerions savoir si des règles sont applicables afin de déterminer qu'il en aura la totale responsabilité tant sur l'entretien que sur la consommation électrique et ce même en cas de changement de propriétaire, comment auront nous accès au déblocage manuel en cas de panne si il est absent, nos visiteurs n'auront plus d'accès à notre portail, est-il dans l'obligation de nous installer un interphone ? Le facteur n'aura plus accès à notre boîte aux lettres, aurons nous le droit de l'installer sur la voie publique puisque notre terrain ne donne pas sur la rue?
Merci d'avance pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Chris,

Il est possible que cet article dise le contraire :

Code Civil Article 701

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Franchement, un portail, avec bip, susceptible de ne pas fonctionner ou de tomber en panne de piles au mauvais moment ... ce serait bien INCOMMODE ...

Par janus2

Bonjour,
Le propriétaire du fond servant a effectivement le droit de clore son héritage. A condition, bien sur, qu'il vous fournisse la possibilité d'ouvrir le portail (clés ou télécommande). La jurisprudence est claire en ce sens et la fermeture par un portail dont vous avez l'utilisation n'entre pas dans le cadre du 701CC.

Concernant votre problème de boite à lettres, c'est un faux problème puisque le code de la Poste impose déjà que la boite à lettres soit en bordure de voie ouverte à la circulation publique.

Par AGeorges

Bonjour,

@janus2

Textes :

"D'une manière plus générale le droit de se clore est limité par l'obligation de ne pas mettre obstacle à l'exercice d'une servitude quelconque dont le fonds serait grevé au profit d'un autre fonds.

Dans un arrêt du 28 juin 1853 la Cour de cassation a précisé qu'il appartient au juge « tout en respectant autant que possible le droit de clôture du fonds servant, de veiller à ce qu'aux termes de l'article 701, il ne soit rien fait qui tende à diminuer ou à rendre plus incommode, au préjudice du fonds dominant, l'usage de la servitude » (Cass. civ., 28 juin 1853).

Le droit de se clore doit, pour pouvoir être librement exercé, ne pas dégénérer en abus de droit, soit être exercé dans l'intention de nuire au propriétaire du fonds voisin.

Au sujet du critère de l'inutilité, dans un arrêt du 20 janvier 1964, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que « l'exercice du droit de propriété qui a pour limite la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime, ne saurait autoriser l'accomplissement d'actes malveillants,
ne se justifiant par aucune utilité appréciable et portant préjudice à autrui» (2e civ., 20 janv. 1964).

Une conclusion pour un autre cas :

Il ressort de cet arrêt que, lorsque l'intention de nuire est établie, il peut être fait échec à l'exercice du droit de se clore.

Selon l'exposé de Chris, la situation 'juridique' n'est donc pas aussi claire que vous le dites, Janus2.

Cordialement

Par janus2

Depuis 1853 (!) et même 1964, il s'est passé du temps...
Par exemple, en 2016, la cour de cassation conclut :

Mais attendu que, le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conservant le droit de se clore, sauf à ne rien entreprendre qui puisse diminuer l'usage de celle-ci ou la rendre plus incommode, la cour d'appel, qui a retenu souverainement que M. et Mme X... pouvaient poser un portail ayant la largeur intégrale du chemin d'accès municipal (soit 5, 95 mètres), laquelle était suffisante pour permettre la desserte de la servitude de passage par tous véhicules, a légalement justifié sa décision ;

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032779793/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032779793/[/url]

Pour ce qui est de l'intention de nuire, il faut pouvoir la démontrer ce qui n'est généralement pas facile...

Par Chris1008

Merci à vous pour ces renseignements. Il y a de quoi y perdre son latin dans toutes ces jurisprudences qui se contredisent.

Par AGeorges

Bonsoir Chris et un salut à Janus2,

La contradiction n'est qu'apparente. Elle révèle en fait l'affinage des lois selon des circonstances appréciées par les juges et pour lesquelles la simple lecture d'une 'conclusion' ne clarifie pas suffisamment le propos.

Deux éléments ont attiré mon oeil dans votre propos ;
- Le voisin a déjà un portail pour accéder à sa partie privative propre,
- Vous avez clairement mentionné une volonté de 'vous' nuire.

Le prétexte de l'utilité se valide quand la partie du terrain soumise à servitude est la seule utilisable pour l'accès au terrain du voisin. Ceci n'est pas votre cas puisque le voisin dispose déjà de son propre portail.

Je concède volontiers à Janus2 que mes références sont un peu datées (), mais certaines lois de 1804 étant encore valides, cela n'est en rien un critère "légal".

Quant au "Bip" pour ouvrir le portail, en ayant un usage quasi quotidien, le qualificatif "d'incommode" me parait totalement justifié, surtout quand ledit portail se trouve à une distance certaine du 'logement'. Heureusement, dans mon cas, il y a un portail à l'entrée et un à la sortie, chacun pouvant servir de 'secours' quand l'autre refuse de fonctionner. Ce qui ne sera pas le cas d'un portail unique.

Voilà, Chris. Pour ma part, je suis plus 'analyste' qu'avocat, et ce forum ne semble pas permettre l'utilisation d'images qui permettrait de réfléchir un peu plus en profondeur à votre situation et à mieux comparer à des jurisprudences existantes.

Dans ce type de cas, ma recommandation va toujours dans le même sens. Nous avons essayé de vous "dégrossir" le dossier avec des références juridiques. Il ne vous reste plus qu'à "consulter" un professionnel en activité, car il sera le seul à bien connaître les 'tendances' actuelles des tribunaux et des juges de Cassation, pour autant que vous ayez besoin d'aller jusque là.

Par janus2

Quant au "Bip" pour ouvrir le portail, en ayant un usage quasi quotidien, le qualificatif "d'incommode" me parait totalement justifié,

Au contraire, plusieurs jurisprudences s'appuient justement sur le fait que le portail est automatique et donc d'un usage aisé pour le fond dominant pour affirmer qu'il ne rend pas la servitude plus incommode. Et c'est logique, il y a moins de gène à juste appuyer sur une télécommande, bien assis dans son véhicule, qu'à devoir descendre, ouvrir le portail, entrer le véhicule, refermer le portail...

Au cas particulier, les juges relèvent que le portail sera automatisé et qu'une télécommande permettant de l'ouvrir à distance sera fournie au propriétaire bénéficiant du passage. En outre, un bouton pressoir situé sur l'un des piliers du portail permettra à ses visiteurs de commander rapidement et facilement l'ouverture. L'ensemble du dispositif ne lui causera donc aucune gêne.

Par Chris1008

Merci encore car il est très intéressant que l'un se fasse l'avocat du diable de l'autre. Cela permet une analyse plus pertinente. En tout état de cause nous irons devant les tribunaux puisque nos voisins nous ont assigné pour un litige sur l'emplacement de notre portail actuel qui il y a 50ans a été édifié avec une avancée de 2,20m sur leur parcelle par le premier propriétaire de l'époque sachant que les maisons appartenaient à deux s?urs. Jamais aucun des propriétaires suivants ni de notre maison ni de celle du voisin n'ont contesté l'emplacement de notre portail. Notre avocate pense plaider la prescription trentenaire mais là aussi, la jurisprudence qu'elle a pu trouver contrat-elle pour le juge??
Concernant le nouveau portail que nos voisins veulent installer à l'entrée de la servitude, notre avocate l'evoquera certainement dans sa demande reconventionnelle puisque ce n'est pas l'origine de l'assignation.

Par Chris1008

Janus2
Concernant le "bip", nous en avons 1 chacun + 1 de secours soit 5 pour le portail qui clôt notre propriété. Notre voisin aura-t-il obligation de nous fournir autant de bip? Lorsque l'un de ceux-ci sera défectueux, aura-t-il obligation de le remplacer? Le tribunal s'il accepte la mise en place de ce portail devra-t-il demander à ce que les commodités soient actées afin que nul ne puisse un jour dire que ce portail n'est pas "SON" problème ?
Je reviens aussi sur le "faux" problème de la boîte aux lettres, si ce que vous dîtes est vérifiable, alors bon nombre de copropriétés ou de lotissements dont les boîtes ne sont pas sur la voie publique ne devraient plus bénéficier des services de la poste!

Par AGeorges

Citation AGeorges:
Quant au "Bip" pour ouvrir le portail, en ayant un usage quasi quotidien, le qualificatif "d'incommode" me parait totalement justifié,

Réponse Janus2
Au contraire, plusieurs jurisprudences s'appuient justement sur le fait que le portail est automatique et donc d'un usage aisé ...

C'est bien ce qui est regrettable. Les juges qui ont émis cette conclusion n'ont pas dû souvent utiliser un bip.

Cependant, à toute difficulté technique, il existe des palliatifs encore plus techniques. Le bouton sur le portail en est un, il y a encore le débrayage automatique qui permet d'ouvrir le portail à la main, il y a même la déconnexion des "bras"quand ils ne sont pas bloqués par un cadenas (dont on n'a pas la clé la fois où c'est bloqué ! comme le dit

clairement la loi de "l'emm... maximum", hélas absente du Code Civil).

Mais tout cela coûte de l'argent et un voisin qui a déjà son portail et veut en mettre un second (voir un troisième puisque Chris en aurait déjà un) ne va pas forcément investir dans tous ces dispositifs techniques qui peuvent être onéreux . Dans le cas de figure de voisins qui ne s'entendent pas, je vois tout ça assez mal ...

Bon courage, Chris. Rappelez bien le principe de "l'utilité" à votre avocat.

Et merci à Janus2 pour cet intéressant débat.

Par janus2

Je reviens aussi sur le "faux" problème de la boîte aux lettres, si ce que vous dîtes est vérifiable, alors bon nombre de copropriétés ou de lotissements dont les boîtes ne sont pas sur la voie publique ne devraient plus bénéficier des services de la poste!

[url=https://aide.laposte.fr/contenu/comment-choisir-et-ou-placer-ma-boite-aux-lettres]https://aide.laposte.fr/contenu/comment-choisir-et-ou-placer-ma-boite-aux-lettres[/url]

Installer ma boîte aux lettres

L'accessibilité de votre boîte aux lettres est essentielle pour la distribution.

En limite de propriété, en bordure d'une voie ouverte à la circulation publique, dégagée et permettant aux véhicules de faire demi-tour sans risque pour les riverains et les agents.
Accessible à partir d'un véhicule (le bas de la boîte aux lettres positionné entre 1 m et 1,5 m du sol),
Incorporée dans un pilier de portail d'entrée ou dans un mur de clôture,
Avec un accès direct depuis l'extérieur sans difficulté et sans risque (et notamment pas derrière un grillage, hors de portée du chien, etc.)
Regroupées en batteries de boîtes aux lettres normalisées ou de boîtes CIDEX pour un lotissement, un hameau, un quartier ou dans une zone reculée.

Par AGeorges

Re,

Je plussoies sur la réponse BAL de Janus2. Le nombre d'éléments de réglementation en provenance de La Poste est surprenant, tout en restant compréhensible, vu la complexité.
Par exemple, pour que le facteur puisse déposer les courriers dans des boîtes aux lettres sises dans des halls d'immeubles fermés, il y a le système du "Passe T". Pour toute la France, il y a une douzaine de modèles de clés qui permettent d'ouvrir toutes les portes dans une plage de temps restreinte (avec des oublis de mise à jour fâcheux au changement d'heure ...).
Tout est normalisé. même NORMALISÉ en majuscules, avec une, deux ou trois normes NF publiées sur les dimensions des BAL, une clé pour ouvrir toute la façade en une fois, ...

Il est cependant clair que, dans les campagnes, quand le même facteur est en poste pendant des dizaines d'années, les tolérances sont nombreuses, car le facteur veut, avant tout, être un ami. Pas celui du Petit Déjeuner, mais celui qui apporte les bonnes nouvelles (en plus des factures). La fonction a d'ailleurs été complétée par des services aux personnes dans divers cas d'isolation du public ...

Par Chris1008

@Janus2
Notre boîte aux lettres a été placée juste avant notre portail sur le bloc compteurs gaz de notre maison. D'ailleurs à ce propos, si notre voisin installe ce portail, il faudrait aussi qu'il fasse déplacer notre compteur gaz mais pour le mettre où puisque nous n'avons aucun endroit sur la voie publique pour pouvoir l'installer. Idem pour la boîte aux lettres. Les compteurs d'eau sont à l'intérieur de la servitude, mais ils sont actuellement accessibles, ce qui ne sera plus le cas si nos voisins peuvent mettre le nouveau portail.

Par janus2

Concernant les compteurs, il y a de nombreuses maisons où ils sont situés à l'intérieur ou au moins dans le jardin (c'est mon cas, compteur d'eau dans le garage, gaz et électricité dans le jardin), donc ce ne sera pas trop différent. Le relevé ne se fait qu'en présence d'une personne qui ouvre l'accès. Mais bientôt, ce sera fini avec les compteurs communicants (chez moi seul le Linky est en place, on attend le Gazpar pour ces jours-ci, pour l'eau, il y a eu une tentative qui a échouée pour le moment).

Par Chris1008

Merci pour ces éclairages.