



Création portail sur servitude

Par Totonono

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un terrain avec maison et possède de ce fait un droit de passage sur une parcelle voisine appartenant à un tiers.

Les 2 parcelles sont séparées par une clôture avec un portillon pour un accès piéton.

Je souhaite créer un portail pour y passer mes véhicules (usage exclusif) car c'est le seul accès depuis la voie publique.

Mon notaire me dit qu'il faut créer une 2ème servitude pour ce portail. Cela m'étonne un peu?

Merci par avance pour votre retour.

Cordialement,
Thomas

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait préciser quelle est l'origine de cette servitude (enclavement ou convention), et si elle est décrite dans votre acte de vente, ce qui est inscrit (passage à pied ? passage véhicules ? la largeur ? etc)

Votre terrain est-il issu d'une division d'un terrain plus grand en plusieurs parcelles ?

Par Totonono

Sur l'acte de vente il est écrit "à titre perpétuel [...] une servitude la plus étendue pour accéder au terrain [...]. Cette servitude s'exercera le long de la grange [...]."

La grange étant aujourd'hui ma maison.

La position du portail étant cohérente avec le passage le long de la "grange" de mes véhicules.

Par yapasdequoi

Il n'est pas précisé "passage à pied" ?

Alors demandez au notaire de vous expliquer.

Par Totonono

Non il n'est pas indiqué "à pied".

Voici ce qu'ils m'ont répondu:

"Une servitude de passage existe déjà effectivement. Cependant il faut faire une servitude complémentaire afin de pouvoir vous autoriser à implanter un portail et pouvoir l'utiliser.

La servitude telle qu'elle existe aujourd'hui n'autorise que le passage, et non la pose d'un portail et l'utilisation dudit portail."

Par yapasdequoi

Vous avez actuellement "un portillon pour un accès piéton."

En effet, le modifier n'est pas votre droit, il faut un nouvel accord avec le voisin pour mettre un portail et passer en voiture.

Par Totonono

Peut-il refuser?

La servitude n'est pourtant pas spécifique à la manière dont je passe ni comment je rentre sur mon terrain (hormis que je passe le long de la grange).

Le fait d'installer le portail en retrait ne changerait rien?

En étant stupide, je pourrais également dégrader/supprimer ma clôture pour pouvoir y passer avec mon véhicule.

Par AGeorges

Bonjour Totonono,

Je suis propriétaire d'un terrain avec maison et possède de ce fait un droit de passage

C'est inexact.

Soit votre terrain est "enclavé", ce qui vous permet de disposer d'un droit de passage,

Soit une convention a été signée il y a quelques lustres entre les deux voisins, laquelle se transmet de vente en vente.

Une clôture sépare les deux parcelles

Qu'entendez-vous par là ?

Par rapport à chez vous, l'empreinte du droit de passage se situe-t-elle de votre côté de la clôture ou derrière ?

Et si vous n'avez qu'un portillon piéton, comment faites-vous entrer les véhicules chez vous ?

[Construire un portail]

Ne confondez-vous pas droit de passage et droit de propriété. Si tout un chacun a le droit de "clore son héritage", clore celui du voisin n'est pas inclus.

Le terrain qui est sous le droit de passage reste la propriété du voisin, il peut lui-même l'utiliser à la seule condition de ne pas vous en restreindre l'usage.

Est-il possible d'avoir un droit de passage EXCLUSIF ?

Cela est-il écrit dans votre acte d'achat ?

Cela implique-t-il un engagement du voisin signifiant qu'il ne fera lui-même aucun usage du bout de terrain concerné ?

Ce sont, pour moi des éléments à vérifier.

Je suis un peu surpris du message de votre notaire. Entre avoir le droit de passer et avoir le droit de construire, il y a tout de même une marge importante. Si l'on suppose en plus que votre portail servira comme fermeture possible, c'est encore plus surprenant.

Mais, à l'extrême, contractualiser cet arrangement et le traiter comme une servitude, pourquoi pas ! Le portail appartiendrait tout de même au voisin.

Il me reste quelques points à vérifier ...

Par yapasdequoi

A qui appartient la clôture existante ?

Si elle appartient au voisin ou bien 50/50 (mitoyenne), vous ne pouvez pas la modifier, et encore moins y installer un portail sans son autorisation.

Et oui : le voisin peut refuser qu'on touche à ses propriétés.

Par janus2

Bonjour,
J'ai du mal à comprendre où vous comptez installer ce portail, à l'entrée de la servitude ou sur votre terrain ?

Par AGeorges

Totonono,

La lecture de quelques articles du Code Civil peut compléter mon dernier message. Vous pouvez partir du 690 et aller jusqu'au 702 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150127]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150127[/url]

Le portail est-il indispensable à votre utilisation du droit de passage ? non (voir article 696),
Le portail peut-il gêner le voisin ? Oui, article 702.

Mais vous pouvez proposer au voisin de lui racheter le terrain concerné par le droit de passage.

Sauf dans ce cas, rien ne vous autorise à construire ce portail que je vois, pour ma part à l'entrée du droit de passage et donc sans rapport avec le portillon piéton.

Sous une forme contractuelle, il vous faudra donc demander l'autorisation au voisin.

Par Burs

Bonjour,

Je souhaite créer un portail pour y passer mes véhicules (usage exclusif) car c'est le seul accès depuis la voie publique.

? Mais comment faites vous actuellement pour rentrer chez vous en voiture ?

Par Totonono

Je comprends que cela est un peu compliqué à imaginer sans un schéma...!

Ma maison est en bordure de la voie publique. Mon terrain est derrière la maison. La maison occupe toute la largeur du terrain et n'est pas traversante. A gauche il y a une maison voisine et à droite une parcelle non habitée sur lequel ma maison a un droit de passage (désolé par avance si je n'utilise pas des termes corrects) et qui possède un accès à la voie publique.

C'est sur la limite avec cette parcelle qu'il existe une clôture qui nous sépare ainsi qu'un portillon (qui, à part via la maison, est le seul point d'entrée à pied du terrain). D'après le cadastre, je suis propriétaire de la clôture.

Il est aujourd'hui impossible de rentrer en voiture sur mon terrain.

Pour l'usage exclusif, je voulais dire que je serai le seul utilisateur de ce portail puisqu'il donne sur mon terrain et qu'il n'y a pas de servitude sur mon terrain.

J'espère être un peu plus clair.

Par Totonono

"Article 696

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage."

De ce fait ma servitude ne peut pas être utilisée si je ne peux pas rentrer sur mon terrain. Le droit de passage sur son terrain ne m'est d'aucune utilité sans cela.

OK il existe déjà un portillon mais l'accès à mon véhicule est impossible.

Par Burs

Ok, je comprend mieux. Vous n'êtes donc pas enclavé puisque vous avez accès à votre terrain de l'arrière par la maison. Certes vous n'avez pas accès au jardin en véhicule mais rien n'oblige à cela.

Par ailleurs, vous dites "Je suis propriétaire d'un terrain avec maison et possède de ce fait un droit de passage sur une parcelle voisine appartenant à un tiers"

Pourquoi "de ce fait" rien n'oblige votre voisin à vous accorder une servitude. Avez-vous un acte stipulant un quelconque droit de passage chez le voisin (ne serait-ce que à pied) ?

Par janus2

Même avis que Burs...

Je suis dans la même situation, je n'ai aucun accès à mon terrain derrière la maison autre que par la maison elle-même, sauf un accès piéton par un petit sentier forestier.

Il n'y a pas d'obligation légale à pouvoir accéder à son terrain en voiture.

Dans votre cas, tout est donc dans l'acte de servitude conventionnelle, à voir les droits qu'il vous donne et éventuellement en négocier d'autres.

Par Totonono

Sur l'acte de vente il est écrit "à titre perpétuel [...] une servitude la plus étendue pour accéder au terrain [...]. Cette servitude s'exercera le long de la grange [...]".

La grange étant aujourd'hui ma maison.

Par janus2

Personnellement j'ignore ce qu'est "une servitude la plus étendue". Normalement, l'assiette de la servitude devrait être indiquée ainsi que ses dimensions.

Par morobar

Bonsoir,

*Si je comprends bien, vous voulez installer un portail à la place du portillon, à la limite le long du chemin de servitude, mais sur terrain vous appartenant.

Alors je ne vois pas en quoi vous avez besoin d'une quelconque autorisation.

Par AGeorges

Re,

Cela se clarifie un peu.

Votre souhait est-il de remplacer le portillon par un portail ? (donc plus large)

Vous dites que la clôture (ou se trouve le portillon) vous appartient. Donc rien ne vous empêche de mettre un portail plus large pour venir garer votre véhicule dans votre terrain derrière votre maison ! Le portail ne prendra que sur le portillon actuel, entier et un bout de la clôture qui vous appartient.

Où est le problème ?

J'avais d'abord pensé que vous vouliez mettre le portail au début de l'emprise du droit de passage, donc chez le voisin.

Par Totonono

En effet, le portail sera sur mon terrain. Dans un but de praticité, le portail s'ajoutera au portillon. Ils seront dans la continuité.

Comme vous, je ne vois pas pourquoi le portail devrait faire l'objet d'une servitude qui lui est propre.

J'ai peur que le notaire n'est bien compris la situation, voilà pourquoi je cherchais des éléments de réponse avant de le recontacter.

Par yapasdequoi

Contrairement à nous, le notaire a possibilité de voir un plan.....

Ce n'est sans doute pas la pose du portail que le voisin pourrait contester, puisque ce portail sera chez vous et le mode d'ouverture sera prévu pour qu'à aucun moment ni les battants, ni les piliers ne se trouvent sur la propriété du voisin : ouverture vers l'intérieur et/ou retrait et/ou coulissant sans empiètement.

Le voisin peut toutefois contester le passage de véhicules, mais dans ce cas le texte de la servitude semble suffisant.

Mais s'il y tient il ira jusqu'au tribunal, vous ne pourrez pas l'en empêcher.

Par Totonono

J'entretiens de bonnes relations avec mon voisin, il est au courant de mon projet, son notaire ne semble pas avoir demandé quoique ce soit.

Merci à tous pour vos retours.

Par Burs

A défaut de plus d'éléments sur l'acte de servitude, il va être difficile de prouver l'autorisation d'accès tous véhicules. Il se peut à défaut d'être précisé tous véhicules qu'il s'agit simplement d'un droit à pied ou à brouette. quelle est la largeur approximative matérialisée sur le sol ?

Par Burs

Je viens de voir votre dernière réponse. Si le voisin n'y voit pas d'inconvénient, alors inutile de creuser plus loin.

Par Totonono

Il n'y a aucune marquage. Cette parcelle cadastrale sert de passage pour le propriétaire. 2 voitures peuvent se croiser confortablement.

Par AGeorges

Bonsoir Totonono,

Donc, vous avez une clôture qui vous appartient et qui inclut un portillon, tout cela étant chez vous. Vous voulez ajouter un portail pour passage de voiture en réduisant un peu votre clôture, à côté du portillon. C'est chez vous, rien ne vous en empêche.

Pourquoi donc êtes vous allé parler de portail sur servitude de passage ?

Si, comme indiqué, la servitude vous permet d'être utilisée par toute sortes de véhicules (servitude la plus large possible), Il vous suffira juste de poser un portail qui laissera passer la grande échelle des pompiers et une bétonneuse. Et comme c'est chez vous ...

Par Totonono

Bonjour,

"Donc, vous avez une clôture qui vous appartient et qui inclut un portillon, tout cela étant chez vous. Vous voulez ajouter un portail pour passage de voiture en réduisant un peu votre clôture, à côté du portillon."

C'est cela.

"Pourquoi donc êtes vous allé parler de portail sur servitude de passage ?"

J'imagine que c'est une maladresse dans ma façon de m'expliquer. Autrement dit, le portail donne sur une servitude de passage.

Par AGeorges

Bonjour Totonono,

Le notaire a également interprété votre question comme nous l'avions fait d'abord dans ce forum.

C'est donc réglé. Vous n'avez pas besoin de nouvelle servitude, vous n'avez pas besoin d'acte chez le notaire.

Juste sans doute une autorisation d'urbanisme à vérifier.