



## Droit d'obtenir une servitude de passage

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons passé en 1987 un acte notarié pour une servitude perpétuelle à titre gratuit d'une largeur de 2 mètres chacun avec la voisine propriétaire d'un grand champs de vignes non exploité et nous-mêmes pour la création d'un lotissement de 3 lots dont un pour construire votre villa.

En l'an 2000, changement de propriétaire pour le champ de vignes, construction d'un lotissement, 2 ventes de parcelle et un lot conservé en location de terrain (sans eau, électricité, tout-à-l'égout et sanitaire) pour parquer des véhicules d'une entreprise de 3 sociétés.

Minibus de 9 places , cars de 20 places et 50 places, petit camion, remorques et double remorque, 300 canoës et 100 kayaks) agrandissement du chemin privé caillouteux nos 2 mètres + 6,25 mètres du nouveau propriétaire (pour pouvoir sortir ses bus de 50 places et le camion avec une double remorque) qui longe notre terrain sur 60 mètres.

On se dirait dans une zone industrielle, c'est infernal de mai à septembre dans la journée, des allées et venues de ces véhicules, le long de notre propriété à vive allure, bruits de remorques qui sautent sur ce chemin et surtout la poussière, nous avons même laissé pousser nos lauriers pour essayer d'atténuer ces nuisances.

Nous ne pouvons plus profiter de notre piscine, jardin, bains de soleil et de notre terrasse extérieure.

Très agréable l'été de rester enfermer fenêtres fermées !

Que pouvons nous faire ? Par rapport à cet acte de servitude, en a-t-il le droit pour implanter une activité commerciale?

Ce chemin est même beaucoup plus large que le chemin communal.

Merci de votre réponse

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

En l'an 2000, changement de propriétaire pour le champ de vignes, construction d'un lotissement, 2 ventes de parcelle et un lot conservé en location de terrain (sans eau, électricité, tout-à-l'égout et sanitaire) pour parquer des véhicules d'une entreprise de 3 sociétés.

Minibus de 9 places , cars de 20 places et 50 places, petit camion, remorques et double remorque, 300 canoës et 100 kayaks) agrandissement du chemin privé caillouteux nos 2 mètres + 6,25 mètres du nouveau propriétaire (pour pouvoir sortir ses bus de 50 places et le camion avec une double remorque) qui longe notre terrain sur 60 mètres.

On se dirait dans une zone industrielle, c'est infernal de mai à septembre dans la journée, des allées et venues de ces véhicules, le long de notre propriété à vive allure, bruits de remorques qui sautent sur ce chemin et surtout la poussière, nous avons même laissé pousser nos lauriers pour essayer d'atténuer ces nuisances.

Nous ne pouvons plus profiter de notre piscine, jardin, bains de soleil et de notre terrasse extérieure.

Très agréable l'été de rester enfermer fenêtres fermées !

Que pouvons nous faire ? Par rapport à cet acte de servitude, en a-t-il le droit pour implanter une activité commerciale?

Ce chemin est même beaucoup plus large que le chemin communal.

Merci de votre réponse

Cordialement

A ma connaissance, vous ne pouvez pas demander la suppression de ce droit de passage. En effet, à partir du moment où le fond est bien enclavé, la servitude de passage est dû.

Le fait que le passage se soit aggravé largement n'est pas un motif de résiliation de la servitude. De jurisprudence constante, la cour de cassation a eu l'occasion de juger que: "Le droit de passage n'est pas limité par l'importance du dommage causé au propriétaire du fonds servant: Cass. 3ème civ, 1977, Bull III, n°42.

Reste à monter des murs, si la configuration du terrain le permet ou bien à tenter une action sur le fondement du

trouble anormal de voisinage.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons demandé à M. le Maire une réunion pour trouver une solution à l'amiable suite à ces nuisances (allées et venues toute la journée de ces véhicules) entre le propriétaire, les locataires du terrain et nous même, seul le propriétaire était présent, les locataires ont donné comme motif qu'ils ne pouvaient pas venir pour cause de travail et que ce problème est privé donc ne concerne pas M. le Maire.

Le propriétaire du terrain nous propose de goudronner seulement la servitude de passage soit : 4 mètres sur 8,25 mètres aux frais partagés entre nous et aux propriétaires des autres terrains qui utilisent cette servitude.

En a t'- il le droit ? Devons-nous participer alors que ce chemin nous convient tel quel et que c'est pour atténuer les nuisances de cette entreprise (possède 3 sociétés de location de canoës) qui lui loue son terrain ?

Je vous remercie

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Le propriétaire du terrain nous propose de goudronner seulement la servitude de passage soit : 4 mètres sur 8,25 mètres aux frais partagés entre nous et aux propriétaires des autres terrains qui utilisent cette servitude.

En a t'- il le droit ? Devons-nous participer alors que ce chemin nous convient tel quel et que c'est pour atténuer les nuisances de cette entreprise (possède 3 sociétés de location de canoës) qui lui loue son terrain ?

Vous en êtes encore à une phase à l'amiable alors techniquement, le propriétaire peut vous demande ce qu'il veut. Cela ne veut pas pour autant dire qu'il a raison ou tord.

Si vous n'êtes pas d'accord, ne tiens qu'à vous de lui faire une contre proposition ou bien de saisir le tribunal.

Je vous invite à ce titre à rencontrer un avocat. Étant donné l'ampleur du trouble, une action pour trouble anormal de voisinage devrait pouvoir être tout à fait possible.

Très cordialement.