



Droit de passage - servitude et avancements

Par Visiteur

Un grand terrain a été séparé en trois parcelles. J'ai acquis la parcelle du milieu dans un premier temps avec une servitude nommément indiquée sur mon titre de propriété comme inaliénable et perpétuelle sur le premier terrain de mon voisin et ce, par le haut des terrains. Je me dois à moi même sur cette parcelle centrale droit de passage pour la desserte de la 3ème parcelle que j'ai acquise dans un deuxième temps. Ayant déposé un Permis de C. sur cette 3ème parc.(abandonné depuis) j'ai créé un accès depuis le bas de cette parcelle pour l'entrée de camions de chantiers. Pour le moment étant toujours propriétaire de ces deux dernières parcelles je rentre chez moi par l'accès de la 3ème mais si je vends je n'ai plus cet accès pour la 2ème.

Le propriétaire de la première parcelle se sert du fait que j'ai cet accès pour vouloir récupérer sa servitude arguant du fait que mon terrain central n'est pas enclavé et prétend aussi avoir droit de circulation sur la servitude de ma première parcelle(centrale).Mais cette servitude ne le mène nulle part sinon chez moi. En a t-il le droit ?

Peut il exiger de moi que je crée un droit de passage sur mon dernier terrain, ce qui en cas de vente le déprécierait puisque l'accès est au milieu du terrain pas du tout fait pour la circulation de gens et véhicules étrangers qui traverseraient alors le terrain de part en part.De même qu'en cas de vente de la dernière parcelle, la parcelle centrale elle n'aurait plus d'accès.

Par Visiteur

Chère madame,

acquis la parcelle du milieu dans un premier temps avec une servitude nommément indiquée sur mon titre de propriété comme inaliénable et perpétuelle sur le premier terrain de mon voisin et ce, par le haut des terrains. Je me dois à moi même sur cette parcelle centrale droit de passage pour la desserte de la 3ème parcelle que j'ai acquise dans un deuxième temps. Ayant déposé un Permis de C. sur cette 3ème parc.(abandonné depuis) j'ai créé un accès depuis le bas de cette parcelle pour l'entrée de camions de chantiers.

Pour le moment étant toujours propriétaire de ces deux dernières parcelles je rentre chez moi par l'accès de la 3ème mais si je vends je n'ai plus cet accès pour la 2ème.

Le propriétaire de la première parcelle se sert du fait que j'ai cet accès pour vouloir récupérer sa servitude arguant du fait que mon terrain central n'est pas enclavé et prétend aussi avoir droit de circulation sur la servitude de ma première parcelle(centrale).Mais cette servitude ne le mène nulle part sinon chez moi. En a t-il le droit ?

Dans la mesure où il s'agit d'une servitude conventionnelle, c'est à dire établie dans votre titre de propriété, alors il n'y a pas lieu d'appliquer les conditions propres à la servitude légale de passage. Autrement dit, il n'y a pas lieu de savoir si votre parcelle est ou non enclavée.

Et si à l'avenir, vous vendiez la troisième parcelle, comment feriez vous pour accéder chez vous? Cela n'aurait pas de sens.

Une servitude conventionnelle ne peut s'étendre que dans quelques cas bien prévus par la loi:

- Impossibilité d'en user.
- Réunion des fonds dominants et servants dans les mêmes mains.
- Non usage pendant trente ans.

Comment cela se fait-il que le voisin ait une servitude de passage sur votre parcelle alors qu'elle n'a aucune utilité?

En tout état de cause, il faut savoir que l'inutilité d'une servitude n'est pas une cause de suppression de la servitude. En

conséquence, s'il a bien une servitude de passage, cette servitude s'applique bel et bien même si elle ne sert à rien.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse si rapide.

J'ai affaire à des voisins.... Non ils n'ont pas de servitude pour eux puisqu'ils sont en accès direct (1er terrain), c'est eux qui m'en doivent devant chez eux pour les deux terrains puisque je suis propriétaire des deux suivants. Pour éviter que des allées et venues, des jeux etc ne se fassent sur cette servitude devant mon terrain, j'ai mis une petite barrière de 1m de h en bois (qui n'a pas de système de fermeture) il l'ouvre et pour m'embêter continue ses "balades" qui ne mènent nulle part puisqu'aboutissant au dernier terrain qui est à moi et il dit être dans son droit.. il avait même entreposé un véhicule HS...!!d'où débat... Merci mille fois

Par Visiteur

Chère madame,

Non ils n'ont pas de servitude pour eux puisqu'ils sont en accès direct (1er terrain), c'est eux qui m'en doivent devant chez eux pour les deux terrains puisque je suis propriétaire des deux suivants. Pour éviter que des allées et venues, des jeux etc ne se fassent sur cette servitude devant mon terrain, j'ai mis une petite barrière de 1m de h en bois (qui n'a pas de système de fermeture) il l'ouvre et pour m'embêter continue ses "balades" qui ne mènent nulle part puisqu'aboutissant au dernier terrain qui est à moi et il dit être dans son droit.. il avait même entreposé un véhicule HS..!

Si le voisin n'a pas de servitude de passage sur votre terrain, il n'a pas à y venir. Je vous invite à soit à installer une véritable clôture, fermée, si vous désirez que le voisin cesse de venir chez vous, sur votre terrain, alors qu'il n'a aucun droit de passage.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette dernière précision. Ce voisin a dit à un autre que le Conciliateur de justice rencontré leur avait dit qu'ils pouvaient se servir de ma servitude bien sûr sans rien entreposer et même que ma barrière n'avait pas le droit d'y être... Voilà pourquoi j'étais inquiète car un conciliateur quand même... je dois le rencontrer samedi prochain pour éclaircir tout cela car peut être n' a t il pas eu tous les éléments. Merci de votre suivi et je nous importunerais plus. Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Ce voisin a dit à un autre que le Conciliateur de justice rencontré leur avait dit qu'ils pouvaient se servir de ma servitude bien sûr sans rien entreposer et même que ma barrière n'avait pas le droit d'y être... Voilà pourquoi j'étais inquiète car un conciliateur quand même... je dois le rencontrer samedi prochain pour éclaircir tout cela car peut être n' a t il pas eu tous les éléments.

Si le voisin n'a pas de servitude de passage sur votre terrain, alors je ne vois pas au nom de quoi il aurait le droit d'y entreposer quoi que ce soit, et pourquoi vous n'auriez pas le droit d'y installer une barrière.

Alors soit je n'ai pas tous les éléments, soit le conciliateur n'est guère compétent ou a une vision biaisée de l'affaire ce qui est tout à fait possible...

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai bien relu mon titre de propriété et en aucun cas il n'est mentionné que ce Monsieur peut utiliser la servitude de mon terrain d'autant qu'elle n'a pas de débouché sauf la desserte de mon deuxième terrain.

Peut il avoir une mention d'utilisation de la totalité de la servitude (sur sa parcelle et sur la mienne) sur son titre de propriété et que je n'ai pas été mise au courant? surtout que pour lui ce ne serait pas une servitude de passage puisque ne menant que sur mes terrains.

J'ai bien lu que M. R. doit laisser libre de tout véhicule etc.. inaliénable et perpétuelle... ni entraver la circulation de ts véh. et tous services, je peux faire creuser pour l'eau etc...

J'ai repris RV avec ce conciliat...

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Peut il avoir une mention d'utilisation de la totalité de la servitude (sur sa parcelle et sur la mienne) sur son titre de propriété et que je n'ai pas été mise au courant? surtout que pour lui ce ne serait pas une servitude de passage puisque ne menant que sur mes terrains.

Si la servitude ne figure pas sur votre titre de propriété, alors c'est tout simplement qu'il n'y en a pas. Et à vrai dire, je ne vois pas pourquoi le voisin aurait une telle servitude sur votre terrain puisqu'elle ne lui ait d'aucune utilité..

Très cordialement.