



Immobilier : droit de passage et servitude

Par Visiteur

Nous sommes une petite copropriété à la campagne qui comprend 4 maisons, des espaces verts et une route goudronnée d'accès privée. Nous avons un voisin qui n'est pas enclavé car sa propriété est bordée par une route départementale et de plus un chemin communal aboutit à sa propriété. A la constitution de la copropriété nous avons laissé tacitement le voisin précédent utiliser notre chemin d'accès, tout en participant aux frais d'entretien, mais sans aucun formalisme. Au changement de propriétaire il y a une quinzaine d'années, la même autorisation tacite de passage s'est prolongée. Nos relations s'étant dégradées, peut-on interdire le passage à notre voisin sur le chemin d'accès et si nous ne faisons rien, au bout de 30 ans cette autorisation de passage devient-elle une servitude permanente en bonne et due forme avec toutes les conséquences pour nous ? De plus la propriété du voisin étant très vaste (plusieurs parcelles cadastrales) et au cas où d'autres maisons seraient construites, peut-on limiter un accord de passage à la seule parcelle actuellement construite ?

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes une petite copropriété à la campagne qui comprend 4 maisons, des espaces verts et une route goudronnée d'accès privée. Nous avons un voisin qui n'est pas enclavé car sa propriété est bordée par une route départementale et de plus un chemin communal aboutit à sa propriété. A la constitution de la copropriété nous avons laissé tacitement le voisin précédent utiliser notre chemin d'accès, tout en participant aux frais d'entretien, mais sans aucun formalisme. Au changement de propriétaire il y a une quinzaine d'années, la même autorisation tacite de passage s'est prolongée. Nos relations s'étant dégradées, peut-on interdire le passage à notre voisin sur le chemin d'accès et si nous ne faisons rien, au bout de 30 ans cette autorisation de passage devient-elle une servitude permanente en bonne et due forme avec toutes les conséquences pour nous ?

Une servitude de passage, conformément à l'article 691 du Code civil, ne peut s'acquérir que par titre. L'acquisition par prescription trentenaire ne s'applique nullement.

Article 691

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Vous pouvez donc tout à fait vous opposer à l'existence de cette servitude de passage, pour aujourd'hui, mais aussi dans l'avenir.

De plus la propriété du voisin étant très vaste (plusieurs parcelles cadastrales) et au cas où d'autres maisons seraient construites, peut-on limiter un accord de passage à la seule parcelle actuellement construite ?

Oui oui, sans aucun problème.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci les réponses me conviennent