



Servitude conventionnelle communauté d'usage

Par papajack

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison dont le terrain donne directement sur la route. Mon terrain est grevé d'une servitude de passage conventionnelle au bénéfice de plusieurs terrains et habitations enclavées. Le chemin de servitude longe tout le côté droit de mon terrain. Aucune précision ne figurant dans l'acte conventionnelle par rapport à l'entretien de cette servitude, c'est l'article 698 du code civil qui, en théorie est applicable. Comme j'emprunte ce chemin pour accéder à mon garage situé derrière la maison suis-je tenu de participer aux frais d'entretien de la servitude ? En d'autres termes est ce que je fais parti de la communauté d'usage de la servitude ? Merci pour votre réponse

Par AGeorges

Malgré l'article 698 et l'absence de partage, si vos voisins font une procédure, c'est bien la communauté d'usage qui sera décidée.

Pour garder de bonnes relations avec ses voisins, il est donc préférable d'aménager un partage des frais.

Le partage à l'usage, un peu comme des tantièmes de copropriété, est sans doute la façon la plus juste de procéder.

Par exemple, vous utilisez 1/4 de votre chemin pour accéder à votre garage, 2 voisins en utilisent 1/2 et 3 voisins utilisent tout le chemin.

Au total : $1/4 + 1/2 + 1/2 + 1 + 1 + 1 = 4,25$.

Pour avoir des entiers, plus facile à gérer, vous multipliez tout par 4 :

$1 + 2 + 2 + 4 + 4 + 4 = 17$.

Vous payerez alors 1/17 des frais d'entretien, les 2 voisins 2/17 chacun et les 3 voisins 4/17 chacun.

Au total, $17/17=1$ et la dépense a donc été distribuée.

Chiffres donnés pour l'exemple.

Du moment qu'il s'agit d'un accord, vous pouvez moduler si certains ont 2 voitures, entrent et sortent 4 fois par jour, ...

En tant que fond servant, vous pouvez organiser les travaux à faire, les proposer à vos voisins pour accord, voire recouvrer les fonds. Une sorte de pseudo-Syndic pour votre chemin en pseudo-copropriété ...!