Servitude conventionnelle

Par Shibouno

Bonjour,
Il y a 20 ans, mon mari et moi-même avons acheté une maison de village avec jardin.
Dans l'acte notarié il est notifié que nous sommes le fond servant de 3 parcelles : 3 terres agricoles la troisième comprenant la maison du propriétaire. A l'origine, ces parcelles étaient détenues par un frère et sa s?ur donc quand ils ont créé ces servitudes ils se sont donné réciproquement le droit de passage sur leurs terrains respectifs
Lorsque nous avons acheté, nous avons perdu ce droit de passage sur les parcelles de notre voisin.
Le propriétaire des fonds dominants n'est pas enclavé, il a un chemin carrossable qu'il utilise pour rejoindre la voie publique seuls les 30 derniers mètres de ce chemin ne sont pas à lui mais il est toujours passé en voiture.
Sur l'acte notarié la servitude est plus vaste que l'usage qu'en fait le propriétaire du fond dominant. Il passe à pied uniquement et seulement lui alors que sur l'acte est indiqué que pourrait passer tous les membres de sa famille ainsi que ses salariés. L'assiette de la servitude est de 3.5 m de large s'il voulait user de toute la largeur cela nous obligerait à détruire notre maison (construite avant la création de la servitude)?Il y a également une servitude VRD que nous ne remettons pas en question.
Nous souhaitons vendre notre bien, mais constatons que ce droit de passage grève fortement notre bien.
Comment pouvons-nous mettre fin à cette servitude ou la modifier de façon à ce quelle nous soit moins préjudiciable ?
Précision sur notre voisin usant du droit de passage suite à donation à sa fille il est usufruitier et sa fille est nu-propriétaire.
Nous avons tenté de négocier l'abandon de cette servitude de passage mais il refuse. Cette servitude d'un autre temps est-elle contestable ? quel recours avons nous ?
Sincères salutations.

Par Henriri

Hello !

Il est assez impossible de répondre à vos questions Shibouno sans disposer de toutes le "pièces" de votre situation réelle (nature et contenu de cette servitude conventionnelle, extrait de cadastre figurant tous les fonds concernés, actes relatifs à ces différents fonds...). Mais si cette servitude est valide et que le fond(s) qui s'en sert ne veut pas s'en défaire, je ne vois pas bien ce que vous pouvez envisager.

Remarque : vous dites que le propriétaire des fonds dominants n'est pas enclavé, mais qu'il doit néanmoins rejoindre la voie publique via 30 derniers mètres de chemin qui ne sont pas à lui... c'est qu'il n'a pas d'accès direct à l'espace public, il est donc ben et bien enclavé !

A+

Par janus2

L'assiette de la servitude est de 3.5 m de large s'il voulait user de toute la largeur cela nous obligerait à détruire notre maison (construite avant la création de la servitude)?

Bonjour,
C'est assez incompréhensible. Comment la servitude de 3.5m de large a t-elle pu être instaurée s'il n'y avait pas la place sans détruire la maison ?

Par Henriri

(suite)

Il me semble qu'une servitude pratiquée de manière "réduite" (ici en largeur au droit de la maison de Shibouno) pendant

plus de 30 ans se voit alors bel et bien "réduite" à cette pratique inférieure à son expression initiale (jurisprudence ?).

A+