



Suppression servitude avant vente

Par Quentin69

Bonjour à tous,

Je me tourne vers vous concernant un droit de passage conventionnel qui pèse sur mon terrain, dans un contexte devenu urgent puisque le bénéficiaire de ce passage est en train de vendre son bien.

****Contexte****

Je suis propriétaire de deux parcelles cadastrales (n°381 et n°382, actes et plan cadastral joints en pièces jointes ? noms des parties et localisation précise anonymisés). Un droit de passage conventionnel ancien (établi en 1912, transféré sur ma parcelle par un acte de 1920, puis précisé par un acte de 1990) grève ma parcelle n°381. Ce passage, réservé selon le titre à un usage strictement piéton et deux-roues, bénéficie au propriétaire d'une parcelle arrière (n°510, fonds dominant), qui n'a pas d'accès direct à ma rue. Pour la rejoindre, le passage traverse successivement ma parcelle (n°381) puis celle d'une autre voisine (n°380), avant de déboucher sur la voie publique.

Le propriétaire du fonds dominant (parcelle 510) est actuellement en train de vendre son bien et un compromis pourrait être signé sous peu. D'après mes informations, l'acquéreur pressenti serait un promoteur immobilier, qui prévoit de diviser la maison actuelle en plusieurs logements destinés à la location.

J'ai tenté de négocier avec le vendeur la suppression du droit de passage avant la signature du compromis, mais il m'indique avoir déjà engagé les démarches et que le futur acquéreur souhaite conserver ce passage.

Élément que je juge important : le fonds dominant dispose déjà, depuis longtemps, d'un second accès à la voie publique par une autre rue, situé à environ 120 mètres du passage litigieux. Cet accès alternatif est nettement plus large et carrossable (accès véhicule), contrairement au passage sur mon terrain, qui fait 2m environ au plus large et 1,6m au plus étroit et n'autorise que les piétons et deux-roues selon le titre constitutif.

****Mes questions****

1. Quels sont mes recours possibles pour faire supprimer ce droit de passage conventionnel, sachant qu'un autre passage existe à environ 120 mètres, plus large et carrossable, contrairement à celui qui traverse mon terrain ?
2. Si une suppression n'est pas envisageable facilement (à l'amiable), quelle est la voie à emprunter ? Une action en justice est-elle la seule option, et sur quel fondement juridique ?
3. Le futur acquéreur semble être un promoteur immobilier qui prévoit de transformer le bien en plusieurs logements locatifs. Est-ce que l'ensemble des futurs locataires pourra légalement emprunter ce droit de passage ? Quelles sont mes possibilités pour faire encadrer ou limiter les conditions d'accès et d'usage (nombre de bénéficiaires, horaires, fermeture, etc.) ?
4. Le fonds dominant (parcelle 510) doit traverser deux parcelles distinctes (la mienne, n°381, puis celle de ma voisine, n°380) pour atteindre la rue. Le fait que l'exercice de la servitude nécessite de franchir deux fonds servants successifs constitue-t-il un argument supplémentaire pour en demander la suppression ou la remise en cause ?

****Pourquoi c'est important pour moi****

Je prévois de vendre ma propre maison dans les prochains mois. Mon objectif est avant tout de sécuriser au maximum ma situation pour que ce droit de passage ne devienne pas un élément rédhibitoire pour de potentiels acheteurs.

Merci par avance pour vos éclairages.

[url=https://postimg.cc/hJmS3T1W]https://postimg.cc/hJmS3T1W[/url]

[url=https://postimg.cc/xXJYcM7s]https://postimg.cc/xXJYcM7s[/url]

[url=https://postimg.cc/wyHdfPBD]https://postimg.cc/wyHdfPBD[/url]

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une servitude pour enclave, c'est une servitude conventionnelle.

A part racheter ces droits de servitude ou plus radicalement acheter le fonds dominant, il n'y a pas de solution pour supprimer cette servitude conventionnelle ni la diminuer (voir code civil 686 à 710).

La servitude s'éteint par le non usage pendant 30 ans... Mais encore faut-il le prouver !

Elle se transmet au nouveau propriétaire, même s'il y construit ou divise, et es locataires pourront en bénéficier.

A savoir : tout se vend, il suffit de proposer le "bon" prix.

Vous pouvez aussi vous concerter avec la propriétaire du n°380 pour proposer une transaction commune.

Par Quentin69

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour.

Donc à part réussir à entrer en contact avec le potentiel futur acquéreur et proposer de racheter la servitude sur ma parcelle 381 je n'ai aucune autre solution ?

J'imagine qu'il n'y a aucun cadre légal spécifique pour ce genre de transaction ? C'est une discussion de négociation à l'amiable et le futur acquéreur pourrait très bien me demander une somme astronomique pour me dissuader.

Je comprends que les locataires pourront utiliser le droit de passage comme vous l'indiquez, mais imaginons que le promoteur construise 10 ou 15 logements, la nuisance n'est plus du tout la même sur la servitude que ce qu'elle était jusqu'à maintenant, comment puis-je encadrer cela ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

En effet ce peut être un prix élevé pour racheter cette servitude, mais c'est le prix de la tranquillité.

Qu'en pense la voisine du 380?

Quand vous avez acquis cette parcelle, vous étiez informé et avez sans doute pu négocier à la baisse le prix en conséquence.

C'est le fond dominant qui doit entretenir le passage et y faire les aménagements pour l'utiliser, et à l'inverse vous ne pouvez pas diminuer l'usage.

D'autre part, l'article 702 vous protège des abus.

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Si c'est le cas, vous devrez assigner en justice. Vous ne pouvez rien faire en anticipation.

Par Jet

Bonjour,

Le fonds dominant ayant un autre accès à la voirie publique il s'agit d'une servitude conventionnelle du fait de l'homme ; il faut donc se référer à ce chapitre du Code civil ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136258/#LEGISCTA000006136258]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136258/#LEGISCTA000006136258[/url]).

1 - Une servitude est une convention entre propriétaires pour établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, des servitudes et non pas imposées à eux (article 686 du Code civil) ; donc pour supprimer une telle servitude il faut obligatoirement l'accord des propriétaires concernés pour y mettre fin (article 708 du Code civil) ; une servitude peut aussi s'éteindre en étant dans un état où l'on ne peut plus en user (article 703 du Code civil), lorsque le fonds dominant et le fonds servant appartiennent à un même propriétaire (article 705 du Code civil), lorsque il y a non-usage pendant trente ans (article 706 du Code civil).

2 - Une action en justice est à proscrire.

3 - Les futurs locataires pourront utiliser la servitude vu qu'elle est imposée à un fonds pour un fonds (article 686 du Code civil) mais uniquement comme établie sur le titre (article 702 du Code civil).

4 - C'est une servitude conventionnelle et je vous renvoie au début de mon intervention et à l'article 686 du Code civil :
... telles servitudes que bon leur semble...
BC.

Par Quentin69

Quand j'ai acheté la maison à l'époque, j'ai été informé du droit de passage le jour même de la signature du compromis, j'étais jeune et un peu trop insouciant (je n'ai même pas tenté de baisser le prix car d'autres personnes avaient aussi fait des offres), je ne connaissais pas la différence entre servitude légale et conventionnelle et j'ai un peu l'impression de me fais avoir pour le coup.

A l'époque j'ai acheté la maison à la s?ur du propriétaire actuel de la parcelle 510.

Je n'ai pas encore discuté de cela avec la voisine du 380, d'ailleurs la concernant, il s'agit d'un établissement accueillant du public (Orthophoniste) je ne sais pas si cela peut avoir une quelconque incidence (je crois que je suis en train de chercher tout et n'importe quoi).

Je vais lui en parler à l'occasion même si je ne vois pas ce que cela pourra changer car elle se trouvera dans la même situation que moi.

Par Jet

Re,
Il est fort possible que les parcelles 380 et 381 soient issues du partage d'une parcelle initiale et peut-être que la parcelle 510 en faisait aussi partie et qu'il pourrait s'agir d'une servitude par destination du père de famille (article 694 du Code civil).

Par yapasdequoi

Vous êtes victime de votre ignorance lors de l'achat, c'est tout. On suppose que comme beaucoup vous aviez un notaire commun avec le vendeur et n'avez pas posé de question...

Maintenant vous devrez assumer la situation et accepter soit une baisse de votre prix de vente soit un coût pour supprimer cette servitude.

Vous pourriez par exemple faire une offre d'achat en commun avec la voisine, si bien sûr elle est intéressée.

Par Urbicande75

Bonjour,

Déjà déterminez précisément la nature votre servitude. Si c'est une servitude conventionnelle, il doit y avoir un acte associé. En avez vous un exemplaire ?

Une servitude est attachée au fond et non à la personne, donc le changement de propriétaire ne l'éteind pas.

En revanche, comme vous le dites, l'utilisation risque de changer (avec 15 logements au lieu d'1). Y avait il une contrepartie à cette servitude ? Normalement c'est le fond dominant qui doit entretenir la servitude, avec autant de logements, cela peut représenter un coût dont le promoteur et les futurs acheteurs pourraient vouloir se passer.

Par Nihilscio

Bonjour,

Lorsque le fonds dominant est divisé, la servitude se transmet aux cessionnaires comme en dispose l'article 700 du code civil : Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

Se pose la question de l'aggravation de la servitude.

Se pose aussi une autre question, celle de l'enclave du fonds dominant.

L'établissement d'une servitude conventionnelle peut régler en un temps donné une situation d'enclave mais l'évolution de la configuration des lieux peut imposer qu'elle soit réglée à nouveau en considération de l'enclave de la parcelle 510 qui crée des droits qui ne sont pas éteints par l'établissement d'une servitude conventionnelle et des obligations qui peuvent peser aussi sur les propriétaires d'autres parcelles que la vôtre.

Quoiqu'il en soit, la servitude conventionnelle ne peut être supprimée unilatéralement, c'est un contrat qui fait la loi entre les parties. Il faut donc en discuter.

Il faudrait prendre contact avec l'acheteur ou futur acheteur qui a très probablement réfléchi à l'accès aux nouveaux logements qui seront construits. Il est bien possible que la création d'une nouvelle voie soit en projet ce qui permettrait de discuter avec le promoteur de l'avenir de la servitude actuelle. Votre intérêt serait bien sûr de convaincre le promoteur que celle-ci ne répond plus aux besoins nouveaux et qu'il est préférable dans l'intérêt commun d'y mettre fin pour prévenir la naissance de futurs litiges.

Par yapasdequoi

Vu le texte fourni extrait de l'acte de vente, c'est bien une servitude conventionnelle, peut être de "père de famille" mais ceci n'y change rien.

Elle s'éteint si non utilisée pendant 30 ans ou en cas de réunion des fonds dans la même main comme déjà indiqué dans les textes déjà cités plusieurs fois.

La seule autre solution pour la supprimer est de la racheter au propriétaire du fond dominant.

Par Jet

Re,
Lorsque le fonds dominant est divisé, la servitude se transmet aux cessionnaires comme en dispose l'article 700 du code civil : Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

L'article 700 n'a rien à voir avec l'objet du sujet puisque le fonds dominant n'est pas divisé mais simplement racheté par un promoteur qui prévoit de diviser la maison actuelle en plusieurs logements destinés à la location.

Pour ce qui est d'une aggravation éventuelle « yapasdequoi » (28/08/2026 à 10:02) et moi-même (28/08/2026 à 10:12) en avons fait état en citant l'article 702 du Code civil.

Quant à une éventuelle enclave suite à la suppression de la servitude elle n'existerait pas puisqu'il s'agit d'une servitude conventionnelle et non pas légale (article 682 du Code civil) et « Quintin59 » nous informe que le fonds dominant à un autre accès à la voirie publique :

Élément que je juge important : le fonds dominant dispose déjà, depuis longtemps, d'un second accès à la voie publique par une autre rue, situé à environ 120 mètres du passage litigieux. Cet accès alternatif est nettement plus large et carrossable (accès véhicule), contrairement au passage sur mon terrain, qui fait 2m environ au plus large et 1,6m au plus étroit et n'autorise que les piétons et deux-roues selon le titre constitutif.

Par Nihilscio

L'article 685-1 du code civil porte sur la SERVITUDE LEGALE d'enclave.

La servitude dont il est question est une servitude CONVENTIONNELLE.

La cessation de l'enclave par l'ouverture d'un autre passage ne supprime pas la servitude conventionnelle.

Par isernon

bonjour,
s'agissant d'une servitude conventionnelle, il faut l'accord des propriétaires des parcelles concernées pour supprimer cette servitude.

sans oublier l'article 700 du code civil qui indique :

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

acquérir un terrain grevé d'une servitude de passage est toujours un inconvénient qu'il faut prendre lors de son achat.

salutations

Par Quentin69

Bonjour à tous,

Je ne pensais avoir autant de retour, je vous remercie pour l'aide que vous m'apportez.

Je vais essayer de répondre à ce que je peux.

Jet :

Il est fort possible que les parcelles 380 et 381 soient issues du partage d'une parcelle initiale et peut-être que la parcelle 510 en faisait aussi partie et qu'il pourrait s'agir d'une servitude par destination du père de famille (article 694 du Code civil).

A l'époque, toutes ces parcelles appartenaient à la même famille, qui a au fur et à mesure revendu petit bout par petit bout.

Urbicande75 :

Bonjour,

Déjà déterminez précisément la nature votre servitude. Si c'est une servitude conventionnelle, il doit y avoir un acte associé. En avez vous un exemplaire ?

Une servitude est attachée au fond et non à la personne, donc le changement de propriétaire ne l'éteint pas.

En revanche, comme vous le dites, l'utilisation risque de changer (avec 15 logements au lieu d'1). Y avait il une contrepartie à cette servitude ? Normalement c'est le fond dominant qui doit entretenir la servitude, avec autant de logements, cela peut représenter un coût dont le promoteur et les futurs acheteurs pourraient vouloir se passer.

Le document que j'ai mis dans le premier provient de mon titre propriété, je pense que c'est de cela dont vous parlez pour l'acte notarié et vous les éléments énoncés oui il s'agit bien d'une servitude conventionnelle.

Je n'ai eu aucune contrepartie concernant cette servitude depuis l'achat de la maison il y a 7ans.

Au vu de la tournure des événements, je vais prendre rendez-vous avec un avocat en droit immobilier pour me faire accompagner sur ce sujet et voir comment je pourrai gérer au mieux la situation.

Même si j'ai l'impression que la meilleure (voir la seule) solution qui se dessine est de réussir à contacter l'acquéreur pour négocier, mais j'ai peur qu'il ne soit pas enclin à se séparer de la servitude (même si je n'en vois pas l'intérêt pour son projet) et/ou qu'il demande une compensation astronomique.

Par Nihilscio

Je m'étais arrêté à la phrase ; « mais imaginons que le promoteur construise 10 ou 15 logements »

En fait le promoteur ne prévoit pas de construire 10 ou 15 logements. Il se contente de diviser la maison existante.

La configuration des fonds n'est pas modifiée.

La servitude conventionnelle subsiste et il n'est pas possible d'obtenir une décision de justice qui la supprime.

Par Jet

Re,

Pour clore le sujet, concernant les servitudes conventionnelles, cette étude aux pages 129 à 139 du rapport annuel 2004 de la Cour de cassation et en particulier aux pages 136 à 138 concernant la destination du père de famille ([url=https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2004.pdf]https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2004.pdf[url])).

Dernier conseil à « Quentin59 » vérifier que la servitude ne se dégrade pas et si le promoteur propriétaire l'entretien

(article 702 du Code civil) et de savoir si le changement opéré en créant plusieurs locations n'aggraverait pas la situation.

Par Nihilscio

Sans prétendre clore le sujet, je réponds aux questions posées.

Question 1

Quels sont mes recours possibles pour faire supprimer ce droit de passage conventionnel, sachant qu'un autre passage existe à environ 120 mètres, plus large et carrossable, contrairement à celui qui traverse mon terrain ?

L'ouverture d'un autre passage a peut-être supprimé la servitude légale d'enclave de la parcelle 510 mais n'a pas éteint la servitude conventionnelle. Le seul recours possible est de négocier avec le propriétaire du fonds dominant. Il est libre de refuser de modifier quoi que ce soit à la servitude conventionnelle existante.

Question 2

Si une suppression n'est pas envisageable facilement (à l'amiable), quelle est la voie à emprunter ? Une action en justice est-elle la seule option, et sur quel fondement juridique ?

Il n'y a pas d'autre voie à emprunter qu'une négociation avec le propriétaire du fonds servant. Le juge ne pourra que constater l'existence d'une servitude et ordonner qu'elle soit exécutée.

Question 3

Est-ce que l'ensemble des futurs locataires pourra légalement emprunter ce droit de passage ?

Oui. Une servitude donne des droits aux exploitants du fonds dominant. Ces exploitants seront les occupants de la maison.

Quelles sont mes possibilités pour faire encadrer ou limiter les conditions d'accès et d'usage (nombre de bénéficiaires, horaires, fermeture, etc.) ?

Vous pouvez poser un portail mais à condition de donner la clé ou le code d'accès aux occupants de la maison. Vous ne pouvez restreindre les droits donnés par la servitude. Une servitude est un contrat. On ne modifie pas unilatéralement les termes d'un contrat.

Vous pouvez bien sûr limiter l'accès aux piétons et deux roues. C'est inscrit dans l'un des documents que vous avez mis en ligne : Il s'agit d'un passage pour piétons et véhicules à deux roues, en tout temps et tout usage. Mais il est hors de question d'imposer des horaires ou un nombre maximal de bénéficiaires.

Question 4

Le fait que l'exercice de la servitude nécessite de franchir deux fonds servants successifs constitue-t-il un argument supplémentaire pour en demander la suppression ou la remise en cause ?

Non. Vous devez donner un passage aux occupants de la parcelle 510, ni plus ni moins. Les relations établies entre ces derniers et les occupants des autres parcelles ne vous concernent pas.

Par Jet

Re,
Il a été déjà répondu au moins une fois à chaque questions posée et j'ai même anticipé sur la destination du père de famille.

J'ai donné en lien le chapitre du Code civil évoqué par « yapasdequoi » concernant les servitudes conventionnelle que « Quentin59 » désignait comme telle dans sa demande initiale et n'a surtout pas parlé d'une enclave.

Les articles pertinents du Code civil qui répondent aux questions posées par « Quentin59 » ont été donné en premier par « yapasdequoi » et mois-même (702, 686, 708, 703, 705, 706, 694) alors que d'autre ont fait références aux articles 700 et 685-1 qui n'ont rien à voir avec l'objet du sujet ; il n'a jamais été question ni de la division du fonds dominant ni d'une servitude légale résultat d'une enclave (inventée) ; la parcelle 510 n'a jamais été enclavée.

Enfin il semblerait que dans sa dernière intervention « Quentin59 » aurait bien reçu les réponses souhaitées et étayées et clôturait implicitement le sujet en me citant et c'est pour ces raisons que je me suis permis de lui donner un dernier conseil auquel j'ai ajouté une étude, utile à tous, faite dans le rapport annuel 2004 de la Cour de cassation sur son traitement évolutif des servitudes.

Par Nihilscio

Il a été déjà répondu au moins une fois à chaque questions posée
Bis repetita placent.

et j'ai même anticipé sur la destination du père de famille.

La destination du père de famille était totalement hors sujet mais il était indispensable pour Beatles alias Jet qui se croit indispensable de se donner l'illusion d'avoir été utile.

Par Jet

Re,
Toujours aussi prompt à la diffamation.

A l'époque, toutes ces parcelles appartenaient à la même famille, qui a au fur et à mesure revendu petit bout par petit bout.

Les parcelles 380 et 381 étant les fonds servant et la parcelle 510 le fonds dominant sur la quelle est édifiée la maison devant être divisée pour être louée ; il fallait bien à l'origine passer par les futures parcelles 380 et 381 pour accéder à la maison sur la future parcelle 510 : il y avait donc un signe apparent de servitude sur les parcelles 380 et 381 au profit de la parcelle 510 (article 694 du Code civil).