Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Extinction servitude de passage pour non-enclavement ?

Par Deho Edeba

Bonjour à tous et à toutes,

Je crée un deuxième sujet d'affilée mais la question est très différente donc je pense que c'est nécessaire pour ne pas tout mélanger. J'espère que je fais bien

Nous sommes une petite copropriété de 5 logements, mais notre cour (qui fait partie intégrante d'une parcelle appartenant à notre copropriété) est grêvée par deux servitudes de passage pour deux voisins différents. Nous ne savons pas de quand ces servitudes datent, mais dans les deux cas nous sommes certains que les biens qui en bénéficient ne sont pas ou plus enclavés. Les deux voisins ont d'autres accès évidents sur la voie publique.

Cas n°1 : un droit de passage qui donne sur une porte de service qui permet d'entrer chez le voisin, médecin. Elle est assez peu utilisée mais elle est utilisée ponctuellement. Le voisin stocke aussi ses poubelles à cet endroit, ce qui à mon avis est un détournement du droit de passage mais c'est encore autre chose. En plus de la servitude il y a une entrée par la rue (qui sert d'entrée vers le cabinet médical) et une entrée avec cour de l'autre côté du batiment qui donne sur une autre rue et où il peut même garer une voiture.

Cas n°2 : un droit de passage avec une porte condamnée qui permet (en théorie) de rentrer dans le jardin d'un voisin. De fait elle n'est jamais utilisée, et le voisin a évidemment moyen de rentrer dans son jardin sans passer par là.

Dans les deux cas, pensez-vous que l'on peut demander à faire constater un "non-enclavement" pour demander l'extinction des servitudes de passage ? Ou bien un cas vous semble plus simple que l'autre, ou bien aucun des deux ne semble gagné ?

L'extinction de ces servitudes nous permettrait de réaménager la cour de la copropriété plus facilement, par exemple en installant un local à vélo là où se trouve actuellement la porte condamnée du cas n°2, ou en installant un vrai portail à l'entrée de la cour, dont nous serions les seuls à avoir les clés et qui améliorerait l'intimité des copropriétaires.

Merci d'avance pour votre avis sur cette question :D
Bien à vous

Par Deho Edeba

(je me permets un petit Up)

Par isernon

bonjour,

il faudrait savoir s'il s'agit de servitudes pour cause d'enclavement ou de servitudes conventionnelles.

- dans le cas d'une servitude conventionnelle, il faut l'accord des parties à la convention pour supprimer cette servitude.

- dans le cas d'une servitude pour cause d'enclavement, l'article 685-1 indique:

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

salutations

Par Deho Edeba

Bonsoir,

Merci pour ces détails. Je découvre ce terme de conventionnel, je n'étais pas tombé dessus dans mes recherches.

Cela douche un peu mes espérances. Dans le cas n°1 a été mentionné un document attestant de la servitude, je vais demander à le voir mais cela semble indiquer qu'on est dans cette catégorie de servitude "conventionnelle". Mince.

Bon du coup cela risque de se terminer en négociation pour le cas n°2, voire en rien du tout pour le cas n°1 parce que ça m'étonnerait qu'il accepte de renoncer à son droit de passage.

Par AGeorges

Bonjour Deho Edeba,

Le mot "conventionnelle" veut juste dire que les deux fonds concernés se sont mis d'accord entre eux et ont signé un papier. C'est toujours plus simple que de passer devant un tribunal pour se faire attribuer un droit réel.

Du coup, et dès lors qu'un "contrat" a été signé (ici, une "convention"), il faut l'accord des parties signataires pour le changer ou l'annuler.

Il doit tout de même y avoir une prescription trentenaire sur un droit accordé et non utilisé. A vérifier.

Par contre, le dépôt de poubelles dans l'espace d'un droit de passage peut être considéré comme une violation de propriété.

Par AGeorges

Complément pour les poubelles, sous l'autorité du maire :

Est interdit :
« Le fait de déposer, d'abandonner ou de jeter, en un lieu public ou privé (articles L 2212-1 et 2 du code général des collectivités locales), à l'exception des emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, des ordures, déchets, matériaux ou tout autre objet, de quelque nature qui soit, si ce dépôt n'est pas effectué par la personne ayant la jouissance du lieu ou son autorisation », sur la base de l'article R 632-1, du nouveau code pénal.

(texte dans un journal régional)

Par Henriri

Hello !

Deho, si vous dites "Nous ne savons pas de quand ces servitudes datent" c'est que vous n'avez pas les actes qui les définissent. Avant tout vous devez les consulter et en étudier la formulation exacte pour savoir précisément ce que sont ces servitudes.

Une servitude pour enclavement peut tomber si un jour le fond dominant peut bénéficier d'un accès direct à l'espace public à la faveur d'une évolution du secteur, mais pas une servitude conventionnelle.

Dans le cas 1 je n'ai pas compris qui du fond dominant ou servant stocke des poubelles dans le passage, mais si une "assiette de passage" est plus ou moins définie aucun des deux fonds ne peut entraver le passage en y faisant stationner des obstacles.

A+