



Déplacer un droit de passage

Par ManonA

Bonjour,

Mon voisin bénéficie à ce jour d'un droit de passage sur ma propriété.

Hors celui-ci pourrait avoir un accès à son terrain par un autre chemin. Ce qui fait que sa maison n'est pas sur un terrain enclavé.

Ce droit de passage existe depuis plus de 50 ans.

Est-il possible de demander aux propriétaire d'accéder à leur terrain par cet autre chemin et ainsi pouvoir jouir pleinement de mon terrain ?

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

A l'amiable c'est possible. Mais les voisins demanderont sans doute une indemnité pour compenser la perte de valeur liée à la suppression de la servitude.

Quelle est l'origine de cette servitude ? Une convention, une servitude légale, une servitude par destination du père de famille suite à la division d'un terrain ?

Par AGeorges

Bonsoir Manon,

Il me semble qu'il existe un moyen légal pour se défaire d'une servitude de passage non justifiée (jurisprudence ?).

Il est possible que cela ait été abordé suite à une autre question sur ce sujet. (je vais chercher)

Il reste probable que vous devrez avoir l'autorisation d'un tribunal. La méthode amiable sera donc plus rapide si elle est possible.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce que le voisin utilise encore cette servitude ?

Article 706Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

Par AGeorges

Bonjour,

Ce que j'ai cité n'a pas à voir avec la prescription trentenaire.

Il pourrait y avoir des informations ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[ur]

mais je n'arrive pas à y accéder pour l'instant !

Par AGeorges

@Isadore,

Il me semble que vous mettez le monde à l'envers.

D'après l'article 682 du Code civil, c'est le fonds dominant qui doit indemniser le fonds servant pour les "dégâts" possiblement causés par l'exercice du droit de passage. Si le droit de passage disparaît, tout au plus, le fonds dominant ne devra plus rien. Quant à dire que le fonds servant devra l'indemniser, cela me semble tout à fait injustifié.

Selon le vosdroits cité (à préciser), la création ou la disponibilité d'un autre chemin d'accès fait que le fonds dominant n'est plus enclavé et cela permet de faire disparaître le droit de passage. Les conditions exactes restent à vérifier, mais il ne s'agit pas de la prescription trentenaire.

Par janus2

Bonjour,

La servitude de passage n'est pas forcément due à une situation d'enclavement, ce peut-être une servitude conventionnelle pour diverses raisons. Donc le fait que le terrain ne soit pas (ou plus) enclavé, ne suffit pas à supprimer cette servitude.

Si servitude conventionnelle, il faut l'accord du fond dominant pour la supprimer ou décision de justice ou encore non utilisation trentenaire.

Par Isadore

Une servitude existante apporte en général de la valeur au fonds dominant. Quand la servitude est créée, le fonds servant perd de la valeur, et ce qui permet à son propriétaire d'être indemnisé. Quand la servitude est supprimée suite à un accord, c'est l'inverse : le propriétaire du fonds dominant peut demander à être indemnisé.

Évidemment, cela ne concerne pas les servitudes qui s'éteignent pour une raison ou une autre.

En cas de cession d'enclave, la servitude légale s'éteint (soit d'un commun accord, soit suite à un jugement qui constate son extinction) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430309]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430309[/url]

Mais si c'est une servitude conventionnelle toujours en usage, il va falloir l'accord du voisin pour y mettre fin. Et ledit voisin pourra légitimement monnayer son renoncement à la servitude, puisqu'il va y perdre.

Mais même s'il s'agit d'une servitude éteinte, il pourrait avantageux d'indemniser un peu le voisin pour régler cela à l'amiable plutôt que de se lancer dans plusieurs années de procédure.

Par AGeorges

Bonjour,

Ce que dit le service public :

Comment cesse le droit de passage ? Le droit de passage cesse si le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain. L'acte de cessation doit être signé chez un notaire si vous avez signé un acte authentique.

Ceci ne parait pas limité aux servitudes légales puisqu'on y parle d'acte authentique !

Il n'y avait sans doute pas de "chemin" il y a 50 ans.

Par yapasdequoi

Tant qu'on ne connaît pas l'origine de cette servitude (légale ou conventionnelle), on ne pourra pas répondre précisément.

Par AGeorges

Ben si, j'ai retrouvé la jurisprudence.

Si la servitude est légale, c'est l'article 685-1 du code civil,
et si la servitude est conventionnelle, c'est :
Cass. Civ. III : 9.7.03

Donc, dans les deux cas, on peut faire disparaître une servitude de passage qui n'a plus de raison d'être.
Il y a un article de l'ANIL sur le sujet.

Par janus2

@AGeorges,

L'article 685-1 concerne les servitudes légales pour désenclavement. Dans ce cas, la servitude s'éteint s'il n'y a plus d'enclave.

Concernant la jurisprudence que vous citez, elle apporte une possibilité d'extinction particulière de servitude conventionnelle, la disparition de l'objet de la servitude. Pour ce faire, il faut que la convention précise l'objet exact de la servitude, ce qui est loin d'être le cas général. Par exemple, si la convention indique que l'objet de la servitude est la construction d'une maison, cette servitude peut être annulée dès que la maison est finie de construire. Mais si la convention ne précise rien, il ne reste, comme déjà dit, que l'accord des parties, la décision judiciaire ou la non utilisation trentenaire.

Par Isadore

Bonjour,

Et par ailleurs il faut distinguer entre une servitude conventionnelle et une servitude légale dont l'assiette a été définie par convention (Rambotte a parlé du sujet récemment sur un autre fil, mais je ne le retrouve pas).

Ça se recoupe avec ce que dit Janus : si l'acte authentique dit que le but de la servitude est de fixer l'assiette de la servitude légale du terrain enclavé, le désenclavement entraîne logiquement son extinction.

Marion précise que le voisin n'est pas enclavé, mais on ne sait pas s'il y a eu un changement de situation.

Hors celui-ci pourrait avoir un accès à son terrain par un autre chemin
On ne sait même pas quel est le statut de cet "autre chemin" qui n'est pas forcément un morceau de voie publique.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il appartient au voisin de justifier son droit de passage, s'il le revendique, sachant que :

- son fond n'étant pas enclavé, il ne peut justifier son droit par la situation des lieux comme prévu à l'article 682 du code civil ;
- le droit de passage ne découlant pas de la situation des lieux, c'est une servitude discontinue qui ne peut s'acquérir par la prescription (un usage continu vieux de cinquante ans est inopérant) mais seulement par un titre : articles 688 et 691 ;
- La destination du père de famille ne vaut titre que pour les servitudes continues et apparentes : article 692.

Le voisin ne peut donc revendiquer un droit sur le passage qu'il utilise que s'il justifie d'un acte conventionnel lui donnant explicitement le droit de passer.

Vous pouvez en conséquence lui dénier le droit de passage s'il n'est pas en mesure de produire un tel titre. Toutefois pour éviter d'entrer inutilement en conflit avec lui, il vous faudrait au préalable vérifier dans les actes de ventes conservés par le service de la publicité foncière, tant ceux portant sur votre terrain que ceux portant sur le terrain du voisin, qu'aucun droit de passage n'y est stipulé.

Par janus2

- La destination du père de famille ne vaut titre que pour les servitudes continues et apparentes : article 692.

Attention à l'article 694 et la jurisprudence qui va avec. Des servitudes discontinues peuvent exister par destination du père de famille.

Article 694

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Par AGeorges

@Janus

la jurisprudence que vous citez

Ce n'est pas moi qui cite la jurisprudence, c'est l'ANIL.

Et sauf erreur ici, la servitude est bien définie comme étant un droit de passage. Aucune de vos remarques, intrinsèquement justes, ne s'appliquent ici.

Par janus2

Et sauf erreur ici, la servitude est bien définie comme étant un droit de passage. Aucune de vos remarques, intrinsèquement justes, ne s'appliquent ici.

Quand on parle de l'objet de la servitude de passage, on parle de la raison qui pousse le fond dominant à passer. Comme dans l'exemple que je donnais, passage pour construire une maison, ou dans la jurisprudence en question, passage pour se rendre dans l'atelier.

La simple terminologie de "droit de passage" ne suffit donc pas, il faut qu'il soit précisé "passage pour aller où et pour quoi faire".

Je n'ai pas vu, dans ce sujet, que la convention précisait l'objet du droit de passage. On ne sait d'ailleurs pas grand chose de la servitude en question, ManonA n'étant pas revenue pour apporter des précisions.

Par AGeorges

@Janus,

Je suis tout à fait d'accord avec vous. Disons que Manon pourra faire le tri dans les voies proposées. Plus il y a de "passages" différents, plus sa situation particulière pourra avoir une réponse.

Par Nihilscio

Attention à l'article 694 et la jurisprudence qui va avec. Des servitudes discontinues peuvent exister par destination du père de famille.

C'est vrai.

Les conditions en sont :

- l'existence d'un signe apparent de la servitude au moment de la division,
- l'absence de mention contraire dans les actes.

Ce qui est embarrassant dans la question posée est qu'on peut l'entendre de deux manières.

S'il faut comprendre : « Une servitude est inscrite dans mon acte de vente mais je voudrais la supprimer parce que le bénéficiaire a un autre accès. » la réponse est clairement non.

S'il faut comprendre : « Mon voisin passe depuis au moins cinquante ans par ma propriété, suis-je obligé de continuer à

le laisser passer ? », il faut voir. S'il a un droit, on ne peut le lui retirer mais la charge de la preuve lui incombe. S'il ne peut rien prouver d'autre que l'usage depuis cinquante il n'a pas de droit.