



Servitude de passage

Par Bizance

Bonjour,

Avec ma voisine, nous avons un droit de passage réciproque (tous véhicules + EDF et eau si besoin un jour) sur nos propriétés par un chemin en bordure (et pas en plein milieu) de nos terrains. Cet échange de servitude a été officialisé dans un acte notarié en 1977 par les propriétaires d'alors et toujours utilisé depuis. Nos parcelles sont situées en zone naturelle.

Le chemin est divisé en 3 partie :

- 1 partie mitoyenne
- 1 partie lui appartenant sur laquelle j'ai un droit de passage
- 1 partie m'appartenant sur laquelle elle a un droit de passage.

Aujourd'hui, elle voudrait annuler nos servitudes au motif qu'elles seraient caduques. En effet, elle dit ne pas en avoir besoin puisqu'elle a un accès direct à sa propriété (ce qu'elle a toujours eu, depuis le départ de la servitude qui était un arrangement familial à l'origine). Elle ajoute que je n'en ai pas besoin non plus parce que j'ai un autre accès par un chemin rural.

Pour passer par celui-ci il faudrait que je traverse en plein milieu de ma parcelle prêtée à 2 personnes qui y ont mis des chevaux et que je fasse un peu de terrassement.

Le fait de ne pas être enclavé est-il suffisant pour faire annuler une servitude ?

Que puis-je faire pour sauver ma servitude ?

Je vous remercie par avance pour votre réponse

Cordialement

Sophie

Par chamce

""

Selon les Tribunaux, si une servitude de passage est devenue inutile, elle ne peut être pour autant supprimée. La suppression d'une servitude ne peut donc se faire que dans l'hypothèse où cette servitude est devenue impossible à exercer.

Selon le code civil les servitudes peuvent s'éteindre selon trois modes différents.

***En effet, une servitude peut s'éteindre par impossibilité d'usage, mais aussi par la prescription pour non-usage trentenaire, et s'agissant de la troisième cause par la réunion des fonds sur lesquels s'exerce la servitude ainsi que ceux qui en profitent, dans les mêmes mains, ce que l'on appelle communément la consolidation.

***Cela étant, bien que la loi ne le prévoit pas formellement, il est aussi possible de mettre fin à une servitude par la renonciation de celui à qui elle profite, ou encore par le biais de la voie conventionnelle, c'est-à-dire par une entente entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant.

***Selon l'article 703 du Code Civil, les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

***Selon les tribunaux cela signifie qu'il est possible de faire supprimer une servitude lorsqu'elle n'est plus utilisable sur le plan pratique.

Les Tribunaux différencient l'impossibilité de servir de la servitude de l'inutilité de celle-ci.

En effet, selon les Tribunaux, si une servitude de passage est devenue inutile, elle ne peut être pour autant supprimée.

La suppression d'une servitude ne peut donc se faire que dans l'hypothèse où cette servitude est devenue impossible à exercer.

Mais encore faut-il que cette impossibilité d'exercer la servitude n'émane pas du comportement du propriétaire du fonds qui doit la servitude.

En effet, cela constituerait une faute du propriétaire du fonds dominant qui pourrait être sanctionnée.

L'impossibilité d'exercer la servitude doit émaner par exemple du comportement du bénéficiaire de servitude qui a par exemple procédé à des constructions d'ouvrage permanents sur l'assiette de la servitude.

L'impossibilité d'exercer la servitude peut aussi résulter d'une catastrophe naturelle qui fait désormais obstacle à la servitude, ou encore d'une réglementation nouvelle qui rend impossible l'exercice de cette servitude.

En résumé, toute situation qui vient modifier l'exercice d'une servitude au point de la priver de toute utilisation, mais à condition que cette situation n'émane pas du propriétaire du fonds qui doit la servitude, peut permettre de supprimer cette dernière.

La suppression d'une servitude doit être demandée par voie judiciaire devant le Tribunal."