



Servitude de passage

Par Chouss

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une grange et d'un terrain mitoyens, lequel terrain est grévé d'une servitude de passage au profit de notre voisin.

Il s'agit d'une servitude conventionnelle, signée chez le notaire dans les termes suivants:

« Le quatrième lot aura pour accéder à la partie de remise et à la fosse qui lui ont été attribuées un passage suffisant pour attelage et voiture, sur le pré et

l'emplacement attribué au troisième lot, article premier.

Ce passage est indiqué au plan dont il est parlé ci-devant par un double tiré et des tirets et la mention « passage pour le quatrième lot » .

La cour existant entre la maison d'habitation et la maison d'exploitation

rurale ainsi que les passages aboutissant à cette cour, les W.C. adossés aux cours et

les passages y accédant seront communs à tous les lots de la maison à cet endroit.

Cette cour, ces passages et les W.C. figurant au cadastre de SEYNOD section B sous partie du n° 333, pour une contenance de trois ares vingt et un centiares.

Il figure en outre au plan ci-devant sous la teinte bleue.»

Dans cette convention, la nature (agricole) , la fonction (accès à la fosse et à la partie de remise) et l'assiette (dessinée sur un plan avec échelle) sont donc clairement définies. Aujourd'hui, le propriétaire du lot concerné a obtenu un PC pour faire construire 3 appartements dans sa partie de grange, et utilise cette servitude pour avoir accès à une place de parking. (Changement de nature et de fonction.) aggravant de la sorte considérablement notre situation de fond servant. Par ailleurs, pour satisfaire à son besoin, il s'est permis d'agrandir de façon unilatérale l'assiette de sa servitude afin de justifier son accès à sa place de parking auprès du service de l'urbanisme.

Peut-il effectuer tous ces changements sans en rendre compte et sans notre accord? (je précise que nous avons contesté son PC mais que nous avons été déboutés.) Peut-on s'y opposer? Est-ce que la convention prévaut devant la loi?

Enfin, la convention sus-citée figurant à notre acte notariée est-elle de ce fait forcément complète? Comme il n'y est mentionné aucune précision au sujet de l'entretien, des réparations, des aménagements, peut-on considérer qu'ils sont à charge du fond dominant comme prévu l'article 698 du code civil? Enfin, le terrain (champs d'herbe) n'étant pas prévu pour un passage quotidien de voiture (dommages prévisibles de creux, ornières, déformations...), est-on en droit d'exiger son aménagement par le fond dominant afin de clore, sécuriser et viabiliser son passage ? Un constat d'huissier serait-il d'une quelconque utilité pour faire constater la non praticabilité du terrain?

Que peut-on utiliser avec fiabilité dans tous les articles et jugements que nous avons déjà trouvés comme opposables? : article 701 du Code civil,

Cour de cassation ? Troisième chambre civile, 14 décembre 2023 / n° 22-13.653

article 698 du code civil

Cour de cassation ? Troisième chambre civile, 31 Mai 2018 / n° 17-17.898, inédit

Cass. 3e civ. 27 juin 2001, n°98-15216).

Article 703 du Code civil

Cass. 3ème civ. 9 juillet 2003 n° 01-00.876

J'espère avoir été assez complète dans mes renseignements et vous remercie d'avance de vos réponses avisées.

Par CLipper

Bonsoir Chouss,

Pour pouvoir davantage appréhender votre problématique, il faudrait connaître les numéros de parcelles la votre , celle du voisin en question ainsi peut etre de la cour.

Vous pouvez les adresser en message privé

Bonne soirée