



Servitude de passage

Par Eugenie49

Bonjour,

Nous avons un terrain en drapeau. Lors de l'acquisition de ce terrain nous avons accordé une servitude de passage à notre voisine sur notre allée pour qu'elle puisse accéder à son terrain qui était enclavé. La servitude est conventionnelle car elle a été signée chez le notaire. Le notaire nous avait indiqué à l'oral que cette servitude avait pour but de laisser passer notre voisine car son terrain n'avait pas d'accès à la voie publique. Or, en réalité quand on relie la servitude il n'est indiqué nulle part la mention d'enclavement de son terrain. Aussi il s'agit donc d'une simple servitude de passage que nous aurions accordé à la place d'une servitude légale de passage . Nous contestons cela au motif que nous ne lui aurions jamais accordée de droit de passage si elle n'avait pas eu son terrain enclavé.

Aujourd'hui notre voisin de devant va acheter ce terrain. Il va donc bénéficier de ce droit de passage alors même qu'il dispose déjà d'une allée chez lui lui permettant d'accéder à ce nouveau terrain et qu'il dispose déjà d'un accès à la voie publique par son terrain actuel. Le terrain qu'il va acheter n'est aujourd'hui pas enclavé puisque possède la parcelle de devant. Le fait de passer par notre allée n'a alors pour nous aucun sens. La propriétaire qui nous avait vendu le terrain et notre voisin refuse de signer un acte modifiant cette servitude conventionnelle.

Quel recours amiable ou pénale avons-nous pour contester le fait que nous croyons avoir signé une servitude d'enclavement alors que nous avons en fait signé une simple servitude ?

En vous remerciant par avance pour votre réponse.

Par isernon

bonjour,

vous avez signé, comme fonds servant, une servitude de passage conventionnelle.

je suppose qu'avant de signé ce titre de servitude de passage , vous avez lu le document; vous auriez vous vous apercevoir qu'il ne s'agissait pas d'une servitude pour cause d'enclavement.

cette servitude notarié doit avoir été transmise au service de la publicité foncière.

je ne vois pas quel recours vous auriez, d'avoir cru signé une servitude pour cause d'enclave alors que le document que vous avez signé, était une servitude conventionnelle.

salutations

Par Rambotte

Bonjour.

nous avons accordé une servitude de passage à notre voisine sur notre allée pour qu'elle puisse accéder à son terrain qui était enclavé

car son terrain n'avait pas d'accès à la voie publique

il n'est indiqué nulle part la mention d'enclavement de son terrain.

Le terrain est enclavé ou non ? Ceci est une réalité factuelle qui résulte de la configuration des lieux, pas des actes.

Le terrain peut être enclavé sans que ce soit mentionné dans l'acte établissant la servitude.

Au demeurant, l'acte établit-il une servitude conventionnelle, ou établit-il l'assiette d'exercice d'une servitude légale (si effectivement enclavé) ?

Car une servitude peut être légale, mais conduire un acte conventionnel pour définir son assiette (se mettre d'accord sur le passage le moins dommageable, par exemple).

Par Eugenie49

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Le terrain est bien enclavé quand nous avons acheté c'est une certitude. Il ne le sera plus du fait que le voisin rachète cette parcelle et dispose déjà d'un accès.

L'acte définit le passage de la servitude en précisant les parcelles concernées et indiquant le chemin précis pour arriver au terrain enclavé. Il faudrait que je puisse vous envoyer un extrait de l'acte car je ne sais pas comment savoir si l'acte définit seulement l'assiette ou s'il s'agit d'une servitude conventionnelle.

En vous remerciant par avance.

Par AGeorges

Bonjour Eugénie,

Une servitude légale n'a pas besoin d'acte.

S'il y a un acte, la servitude est conventionnelle (l'acte est une convention). Regardez donc les articles du Code Civil disons vers 290-300.

Une servitude conventionnelle ne peut s'éteindre que dans deux cas :

- Accords du fonds servant ET du fonds dominant, ce qui n'est pas votre cas,
- Prescription trentenaire pour cause de non usage, avec preuves à l'appui. ça va être difficile.

Si le voisin "acheteur-regroupeur" préfère conserver la servitude, vous ne pouvez pas l'empêcher. Il peut très bien ne pas s'en servir pendant vingt ans puis décider de revendre indépendamment le bout "enclavé" qui le redeviendra. A la rigueur, vous pouvez en discuter avec lui car une telle situation crée ce que l'on appelle une servitude de père de famille (le grand terrain a été coupé en deux parties qui avaient avant le même 'papa'). Le terrain à nouveau enclavé récupérerait alors un droit de passage légal, et il n'est pas utile de maintenir pendant vingt ans ce qui ne servirait à rien d'autre que l'obliger à payer une partie des frais d'entretien d'un "passage" qu'il n'utiliserait plus. A vous de bien négocier et expliquer.

Par Burs

Une servitude légale n'a pas besoin d'acte

D'où tenez vous cette info ?

Par AGeorges

@Burs,

Remplacez Acte par titre et lisez l'article 691 du code civil.

Attention, je ne dis pas que le titre est interdit, comme si l'on souhaite préciser la servitude.

Par Burs

???? Un titre (de propriété ou de servitude) doit être acté chez un notaire. Arrêtez de jouer sur les mots.

Par AGeorges

@Burs

Où voulez-vous en venir ?

Vos interventions ne sont pas compréhensibles.

La loi oppose servitude légale et servitude conventionnelle. S'il n'y a pas de convention signée, il n'y a pas d'acte, mais une servitude peut tout de même exister et donner des contraintes à un fonds servant. Comme pour les servitudes apparentes et continues ou la servitude de père de famille.

Par Eugenie49

Merci pour vos commentaires cela nous éclaire un peu plus.

Savez-vous s'il ne serait tout de même pas possible de faire un recours judiciaire en dernier recours, pour prouver que le terrain était enclavé à l'époque où nous avons acheté et pour prouver que le terrain n'est maintenant plus enclavé ? Pourrais-t-on réussir à prouver que la servitude indiquée dans l'acte a été faite uniquement en référence à une servitude légale ?

Par Eugenie49

Que pensez-vous de cette jurisprudence :

La jurisprudence en déduit qu'une servitude constatée par acte notarié garde sa nature légale (et non conventionnelle) lorsqu'elle n'a été instituée qu'en raison de l'état d'enclave, et elle s'éteint avec la cessation de l'enclave (Cour de Cassation 3ème Chambre civile, 2 mai 2012, n° 11-17.505

Par Rambotte

Mais que dit l'acte, quels sont les mots employés ?

Je dirais que pour une servitude conventionnelle, une partie (le fonds servant) constitue une servitude au profit de l'autre partie (le fonds dominant).

Tandis que pour une servitude légale, les parties constatent son existence (et peuvent s'accorder sur son assiette).

Par AGeorges

D'accord avec Rambotte.

En fait, il y aurait deux situations.

1. Une servitude légale a été constatée et il est d'usage de la reproduire dans les actes de cession. C'est très classique. J'ai même une fois lors d'un achat constaté une cascade de "l'acte d'achat du ddd notait que "l'acte d'achat du ddd' notait que "... etc. A l'époque j'ai mis un temps à arriver à la servitude !

2. C'est différent de rédiger une convention amiable entre les deux fonds, laquelle est un document spécifique d'accord entre deux parties et dont la validité temporelle peut, sauf rare exception être éternelle et est attachée aux fonds.

La jurisprudence que vous notez concerne le 1er cas où il n'y a PAS eu de "convention" spécifique signée et qui dit que quand les bases de servitude légale ont disparu, il n'y a plus de servitude légale, ce qui semble logique.

Pour moi, en tous cas ().

Par Burs

Qu'entendez vous par amiable ? Une servitude établie par convention entre deux personnes n'a pas de valeur si elle n'est pas actée par un officier public (le notaire)

Par Isadore

Bonjour,

Le notaire, qui a lu le texte établissant la servitude, semble considérer que c'est une servitude conventionnelle. Si vous voulez un second avis Eugenie49, il faut recopier le texte de la servitude (anonymisé).

On ne peut pas vous dire que le notaire a tort alors qu'il est un professionnel du droit qui a accès à l'acte contrairement à nous.

Avez-vous proposé au voisin de l'indemniser pour la perte de la servitude ? Si oui, comment justifie-t-il son refus ?

Par Burs

à isadore,

il est vrai que si il n'est pas précisé qu'il s'agit d'une servitude pour cause d'enclave (légale donc) il faut arriver à prouver que c'est bien le cas. Beaucoup se sont fait avoir à ce niveau

Par Eugenie49

Il est compliqué de recopier tout le paragraphe je préférerais joindre à mon message directement l'extrait de l'acte.

J'ai également trouvé cette jurisprudence :

Cass. 3e civ. 18 févr. 1997, n°95-14.389

Que pensez-vous de cette jurisprudence ?

Cette jurisprudence dit qu'il faut rechercher la cause de la servitude même si celle-ci est conventionnelle.

La cause de notre servitude est l'enclavement.

Car la parcelle apparaît très nettement enclavée sur le cadastre nous n'avons pas d'autres choix que d'accepter cette servitude. La définition légale de l'enclave correspond totalement au terrain qui fait l'objet de cette servitude.

J'ai également lu que la servitude conventionnelle était faite plutôt pour un terrain difficile d'accès contrairement à la servitude légale qui est faite pour un terrain enclavé.

Merci à tous pour vos messages et votre aide

Par Eugenie49

Et enfin dernier texte que j'ai trouvé :

Il est donc important de bien distinguer la servitude légale de la servitude conventionnelle. Attention : si la servitude est légale, elle s'éteint avec l'enclave. Si elle est conventionnelle, le juge va rechercher, en cas de contentieux, la cause déterminante de la convention. Les actes signés entre les propriétaires peuvent établir et créer la servitude elle-même ou bien se contenter de régler les modalités du droit de passage. Si la convention ne fait que traiter des modalités pratiques du droit de passage, de son assiette, voire de l'indemnisation, il s'agit d'une servitude légale mise en place de façon conventionnelle. Dans un tel cas, la fin de l'enclave entraîne la fin du droit de passage. Généralement, les juges présumant que la convention n'a été établie que pour aménager la servitude. Ils ne reconnaissent la servitude par convention que lorsqu'elle a été accordée pour procurer une facilité au fonds dominant et non pour le désenclaver. Autrement dit, dès lors que l'enclavement a été la cause déterminante de la convention, le droit de passage cesse lorsque le terrain est désenclavé.

Par Rambotte

Sans recopier, avez-vous détecté le verbe employé ? Entre constituer et constater ?

Sans ça il est possible de joindre une image (par un des boutons de formatage), dès lors qu'elle est en ligne accessible par un lien internet <http://>.

Il faudra au préalable anonymiser.

Mais effectivement, ce que vous avez trouvé semble favorable pour vous en première lecture.

Mais attention à la notion de fonds. Ici, le nouveau propriétaire possède désormais à mon avis deux fonds, son fonds initial, et le fonds acquis, qui reste donc enclavé. Je ne suis pas convaincu qu'on puisse dire qu'il possède une seule unité foncière, désormais non enclavée, en vertu du fonds initial.

Et s'il revend cette parcelle acquise, ce ne devrait pas être une division du père de famille, c'est déjà divisé d'origine.