



Contenu sur acte de servitude de passage

Par lebeotien

Bonjour,

Mon voisin me demande de pouvoir passer sur une partie de mon terrain pour accéder à son garage (qu'il a nouvellement construit). Je n'ai pas d'objection à lui accorder, ce bout étant éloigné de mon habitation.

Seulement dans cet acte notarié, je désire stipuler que ce droit de passage ne sera valide que pour lui. Autrement écrit le jour où il vend le droit tombe.

Je veux pouvoir me prévenir de voisins indécents qui rachèteraient sa parcelle.

Si ce sont des voisins corrects, je peux alors re-signer un nouveau droit de passage avec eux.

Ma question : Ai-je le droit de "limiter" dans le temps un droit de passage ou celui-ci est automatiquement acquis, même pour le prochain propriétaire ?

Merci

Par isernon

bonjour,

une servitude de droit de passage s'applique entre 2 fonds, un fonds servant et un fonds bénéficiaire du droit de passage. Cette servitude est attachée aux 2 fonds et se perpétue aux propriétaires successifs. Elle doit être notariée pour être transmise au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

mais vous pouvez accorder une autorisation de passage sous seing privé, valable uniquement entre vous et votre voisin, pour une durée déterminée, précisant qu' en cas de changement de propriétaire, cette autorisation sera caduque.

la parcelle où est implanté son garage n'est pas enclavée ?

Salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Une autorisation de passage qui ne soit pas une servitude est tout à fait possible. Un tel acte n'est pas obligatoirement notarié.

L'état d'enclave ne s'apprécie pas par rapport à la parcelle cadastrée mais par rapport au fond ou, pour reprendre le terme utilisé en urbanisme, par rapport à l'unité foncière. Le voisin ayant son propre accès à la voie publique, le fond du voisin n'est pas enclavé et le passage n'est pas de droit.

Par lebeotien

Bonjour,

Merci de vos précisions.

Non, la parcelle de mon voisin n'est pas enclavée. Il accède toujours via une autre voie sur sa parcelle.

C'est juste une question de "côté pratique" de la chose qui fait que cette demande m'a été adressée.

Par Burs

Bonjour,
je ne vois pas pourquoi vous irez vous embêter à mettre ça sur papier. Accorder lui verbalement ce droit, ce qui ne vous engage en rien .

Par isernon

surtout qu'une servitude de droit de passage ne peut s'acquérir que par un titre et non par un usage prolongé même trentenaire

Par lebeotien

Ah bon, mais je croyais que l'habitude de passer entraînait de facto l'occupation trentenaire. Etes-vous certain de votre écrit ?

Merci

Par yapasdequoi

C'est pourquoi une référence juridique est toujours utile :

Article 691 Version en vigueur depuis le 10 février 1804

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

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Par lebeotien

Merci pour cette référence juridique.

Mais d'un autre côté, si je laisse une telle jouissance à mon voisin, de vive voix, il est convenu aussi qu'il se charge de l'entretien, vu qu'il l'utilise.

Ne tomberons-nous pas là dans l'entretien paisible qui ferait jouer la clause de prescription trentenaire ?

Par yapasdequoi

Non selon l'article cité. Sans acte, il n'obtiendra rien.

Par Burs

Vous faites là, référence à la prescription acquisitive (usucapion) mais dans votre cas, s'agissant d'un "accord" d'accès, on ne peut faire valoir la prescription. (art. 2261 de cc)

Par lebeotien

Oui, je comprends ce que vous m'écrivez, mais avouez que c'est quand même limite.

En effet l'article 2261, « une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non-équivoque et à titre de propriétaire. »

Si le voisin, utilise mon bout de terrain, l'entretien de manière paisible il pourra revendiquer la propriété sans même aborder le sujet du passage de véhicule.

Au pire il vaut mieux que je fasse un écrit sous seing privé.

Par Nihilscio

Le fait de passer fréquemment sur un chemin n'est pas une possession du chemin à titre de propriétaire. Ce n'est que la possession d'un droit de passage et ce droit n'est pas susceptible de se pérenniser par l'effet du temps. Certaines servitudes peuvent s'acquérir par prescription mais non une servitude discontinue, or une servitude de passage est discontinue.

Cela ne vous interdit pas de formaliser par écrit l'accord passé avec le voisin.

Par Burs

Il ne faut pas interpréter les textes à la lettre. Une usucapion ne s'obtient pas comme ça, ce serait trop facile. Pour finir de vous rassurer, la prescription trentenaire peut être cassée facilement, il suffit d'envoyer au voisin une LRAR lui rappelant votre accord avant la fin de prescription pour la casser et on repart pour 30 ans supplémentaire .

Après si vous n'êtes pas tranquille, vous pouvez toujours bien sur acter tout ça mais il faut faire attention à bien interpréter l'acte pour ne pas avoir de surprise. A vous de voir.

Par lebeotien

Merci à vous tous pour cette réponse.

En effet, je choisis la solution de Burs, un simple LRAR pour me rappeler au voisin.

Et je donne mon accord verbal à mon voisin.

Et voilà, en peu de frais (sauf en matière grise de votre part), mon souci est réglé.

Bonne fin de week-end à tous

Par Nihilscio

Il ne faut pas interpréter les textes à la lettre.

Quand l'interprétation d'un texte est parfaitement claire, il faut interpréter le texte à la lettre. L'article 691 du code civil s'interprète à la lettre. Il n'y a pas de risque d'acquisition par prescription du droit de passage.