Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droit de passage établi par un promoteur - Validité et obligation

---
Par ObservoScribtura

Bonjour,

Je sollicite des éclaircissements sur la validité d'une servitude de passage établie par un promoteur immobilier dans la situation suivante :

Un promoteur a conclu un acte de convention de passage avec un propriétaire d'un terrain adjacent lors de la construction d'habitations sur un terrain, dans l'intention de les vendre par la suite. Toutefois, il semble que les nouveaux propriétaires, acquéreurs des biens immobiliers construits, n'aient pas été informés de cette servitude de passage, ni donné leur autorisation, bien que la convention ait été mentionnée dans les actes de vente. Par ailleurs, le propriétaire bénéficiant de ce droit de passage n'a jamais eu son terrain enclavé, y compris au moment de la mise en place de ce droit de passage avec le promoteur. Les propriétaires des biens immobiliers construits n'ont découvert ce droit de passage que plusieurs années après que les propriétaires bénéficiant de ce droit de passage aient vendu une partie de leur propriété à un tiers.

Dans un tel contexte, est-il légalement possible pour un promoteur immobilier de conclure un acte de convention de passage avec un propriétaire adjacent sans impliquer activement les futurs acquéreurs et sans que le terrain du bénéficiaire de la servitude soit enclavé ? Quelles sont les obligations légales du promoteur et du notaire en matière d'information, de contrôle et de consentement des nouveaux propriétaires concernant cette servitude de passage, même si elle est mentionnée dans les actes de vente ? Quels sont les recours possibles pour les nouveaux propriétaires ayant découvert ce droit de passage tardivement et dans quelle mesure cela peut-il affecter leurs droits ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses et conseils.

Cordialement,

M. NOËL

Par Burs

Bonsoir,
pour être valide, une servitude de passage doit être actée et inscrite aux Hypothèques (service de la publicité foncière) une servitude est liée au fond (la propriété) elle perdure donc avec les nouveaux propriétaires.

Par ObservoScribtura

Bonsoir Burs,

Je vous remercie pour votre réponse rapide. Cependant, je tiens à souligner que votre réponse ne traite pas directement des préoccupations soulevées dans mon message initial.

Je souhaiterais obtenir des informations complémentaires concernant la légalité d'un acte de convention de passage établi par un promoteur immobilier sans l'implication active des futurs acquéreurs et sans que le terrain du bénéficiaire de la servitude soit enclavé. De plus, quelles sont les obligations légales du promoteur et du notaire en matière d'information, de contrôle et de consentement des nouveaux propriétaires concernant cette servitude de passage, même si elle est mentionnée dans les actes de vente ?

Car il me semble que ce n'est pas simplement parce que la servitude est inscrite et actée qu'elle est forcément légale. Si, dès le départ, elle a été mise en place sans respecter les règles et conditions légales, elle pourrait être considérée comme illégale ou invalide.

Il est important de vérifier que toutes les exigences légales ont été remplies lors de la création de la servitude, notamment en ce qui concerne l'information et le consentement des parties concernées, ainsi que la situation d'enclave du terrain bénéficiant de la servitude. Si des irrégularités sont constatées, il me semble possible de contester la validité de cette servitude et, si nécessaire, d'engager des procédures judiciaires pour faire valoir ses droits.

Je serais ravi si vous ou d'autres membres du forum pouviez apporter des éclaircissements sur ces points spécifiques.

Bien cordialement,

M. NOËL

Par Burs

Car il me semble que ce n'est pas simplement parce que la servitude est inscrite et actée qu'elle est forcément légale

Si, car elle à obligatoirement eu le consentement des fonds concernés par signature. Ici, c'est le promoteur qui a crée les servitudes si j'ai bien compris ? Même dans ce cas, il a crée celles ci pour désenclavement (qui est une obligation) Les futurs proprios fond servant doivent être informé

Par ObservoScribtura

Je vous remercie pour votre réponse. Cependant, il me semble important de souligner certains points spécifiques de ma situation, car j'ai l'impression que vous ne saisissez pas entièrement mes préoccupations. Pour mieux les illustrer, permettez-moi de vous donner un exemple.

Prenons l'exemple d'une personne ayant obtenu son permis de conduire. Le permis délivré peut être valide et authentique, mais si l'examinateur n'a pas respecté les règles qui entourent sa fonction et a permis, d'une manière ou d'une autre, à la personne de réussir sa conduite sans respecter les critères requis, la situation serait alors similaire à celle que je souhaite évoquer.

Selon mes informations, le terrain du bénéficiaire de la servitude n'était pas enclavé et n'a jamais eu de difficulté d'accès à la voie publique au moment de la création de la servitude de passage, et cette situation persiste encore aujourd'hui. Pour être plus clair, l'absurdité de la situation réside dans le fait que ce propriétaire bénéficie actuellement de deux chemins lui permettant d'accéder à la voie publique : l'un sur sa propriété et l'autre sur la propriété du terrain adjacent. Par conséquent, le désenclavement n'était pas une obligation dans ce cas précis. De plus, il semble que les futurs propriétaires n'ont pas été activement impliqués ni informés de cette servitude de passage, même si celle-ci est mentionnée dans les actes de vente.

Dans un tel contexte, je m'interroge sur la légalité de la servitude de passage et sur les obligations du promoteur et du notaire en termes d'information et de consentement des futurs propriétaires concernant cette servitude de passage.

Je comprends que la servitude a été inscrite et actée, mais cela n'écarte pas la possibilité qu'elle ait été créée sans respecter certaines conditions légales ou sans nécessité réelle de désenclavement. Comme par exemple, la nécessité pour le notaire de vérifier que cette propriété soit effectivement enclavée ou difficilement accessible. Si tel est le cas, les nouveaux propriétaires pourraient potentiellement contester la validité de cette servitude.

Par AGeorges

Bonsoir M. Noël,

Pour ma part, je comprends la situation comme suit.
Un promoteur achète un terrain longitudinal le long d'une voie et prévoit de le morceler.
Le voisin de 'derrière', qui possède AUSSI un terrain longitudinal parallèle et envisage de le morceler, vient voir le promoteur et parle de terrains enclavés quand il aura découpé son terrain en morceaux.
Le promoteur, alors propriétaire du 1er terrain accepte, contre contribution en une fois, d'établir une servitude de passage au détriment de ses terrains.
Etant propriétaire, il en a le droit.
Il morcelle son terrain et vend les parcelles, chacune avec son bout de servitude de passage.
Cela est parfaitement légal. La servitude initiale est attachée aux lots et se transmet aux acquéreurs successifs.

Servitude mentionnée dans les actes de vente, les nouveaux propriétaires ne peuvent pas l'ignorer.

Le promoteur s'est-il gardé d'en parler ?

La servitude a-t-elle été mentionnée dans la promesse de vente ? Est-ce obligatoire ?
Y a-t-il eu défaut d'information ?

Je suppose, bien sûr que les déclarations légales (SPF, enregistrement notarié) ont bien été faites.

Une telle servitude réduisant votre terrain disponible, vous pourriez parler de dol. Mais ceci reste à prouver.

Par ObservoScribtura

Bonsoir Ageorge,

Votre réponse apporte effectivement des éclaircissements supplémentaires sur la situation, notamment en ce qui concerne la création de la servitude de passage.

Il est vrai que si le promoteur était propriétaire du terrain et a accepté de créer une servitude de passage au profit du voisin, cela peut être considéré comme légal. Cependant, certaines interrogations subsistent.

Était-il réellement nécessaire de créer cette servitude au moment de sa création, étant donné que le terrain du bénéficiaire n'était pas enclavé (voir illustration ci-dessous) ? Si ce n'était pas le cas, la légalité de la servitude pourrait être contestée, même si celle-ci est mentionnée dans les actes de vente. Je tiens à rappeler les règles en la matière :

Selon le Code civil, la servitude de passage ne peut être établie que lorsqu'un fonds est enclavé et qu'il n'a aucune issue, ou qu'il a une issue insuffisante sur la voie publique (source : [url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/droit-passage-terrain-proprietaire-servitude-passage]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/droit-passage-terrain-proprietaire-servitude-passage[/url]).

De plus, « si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. » (Conformément à l'article 684 du Code civil.)

En outre, une servitude conventionnelle annexée aux statuts n'est pas suffisante ; elle doit également avoir été réellement établie sans aucune tromperie. Autrement dit, avec l'accord de tous les membres de l'ASL, datée et signée ! (source : [url=https://www.seban-associes.avocat.fr/precisions-sur-les-conventions-de-servitude-annexees-aux-statuts-dune-association-syndicale-libre-asl/]https://www.seban-associes.avocat.fr/precisions-sur-les-conventions-de-servitude-annexees-aux-statuts-dune-association-syndicale-libre-asl/[/url])

Par ailleurs, votre suggestion d'envisager un éventuel dol est intéressante. Si l'on parvenait à prouver qu'il y a eu intention de tromper de la part du promoteur ou du notaire, cela pourrait renforcer la position pour contester la validité de la servitude. Cependant, il est important de souligner que le dol est difficile à prouver et nécessiterait probablement l'aide d'un avocat spécialisé en droit immobilier.

Je vous souhaite une belle soirée.

[img]https://zupimages.net/viewer.php?id=23/14/sjpo.jpg[/img]
[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/14/sjpo.jpg]https://zupimages.net/viewer.php?id=23/14/sjpo.jpg[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit d'une servitude conventionnelle conclue avant la vente des terrains par le promoteur. C'est parfaitement légal même si le fonds dominant n'est pas enclavé. C'est la liberté contractuelle.

La servitude étant mentionnées dans les actes de vente, les acheteurs ne peuvent prétendre n'en avoir pas été informés. En signant l'acte de vente, ils ont consenti à la servitude.

Par Henriri

Hello !

Même avis que Nihilscio. Selon les infos données cette servitude conventionnelle est très certainement "régulière". Les résidents B ne peuvent pas ignorer ou nier devoir cette servitude.

A la lecture du schéma fourni, pour la partie A on devine facilement l'intérêt de ce droit de passage convenu de gré à gré entre ses signataires et désormais attaché aux parcelles en question. La sous-partie A bordée à gauche par un pointillé est non construite pour l'instant, mais pourrait l'être avantageusement en bénéficiant ainsi d'un accès qui ne gênerait quasiment pas le reste de la partie A.

On voit que ce droit de passage ne fait qu'emprunter un bout de la voie B, sans traverser aucune parcelle individuelle B. Il me semble donc que ce n'est pas bien gênant pour le "lotissement" B. Je dirais que si on oublie le distinguo A/B et qu'on considère un ensemble de parcelles C, le "plan d'accès" global est judicieux.

Du coup je me demande quel fait nouveau vient réveiller cette situation qui dormait depuis des années pour en faire maintenant un problème pour les résidents B.

A+

Par Burs

Par ailleurs, la voie publique dépend de quelle administration, car suivant le cas, il n'est pas possible d'ouvrir un accès sur cette voie (entre autre si il s'agit d'une départementale.

Par Isadore

Bonjour,

Pour appuyer les autres : une servitude conventionnelle n'a pas besoin d'être justifiée. Il est inutile de savoir si elle était ou non nécessaire, le consentement des propriétaires des deux terrains suffit à justifier son existence.

Là il faut se concentrer c'est :
- son existence est-elle légalement établie ?
- est-elle opposable aux nouveaux acquéreurs (une servitude établie sous seing-privé ?
- y a-t-il eu dol

Quant à l'accord des membres de l'ASL, il n'était pas requis si la servitude a été accordée par le promoteur, donc avant l'existence d'une ASL.

L'accord des futurs acheteurs d'un terrain n'était pas requis. Ce qui compte, c'est l'avis du propriétaire du terrain au moment où est établie la servitude.

S'il y a eu dol parce que la servitude n'a pas été annoncée aux acheteurs, ces derniers peuvent prétendre à une indemnisation, voir tenter de faire annuler la vente, mais on voit mal à quel titre ils pourraient faire annuler une servitude conventionnelle légalement établie.

Si les futurs propriétaires du terrain

Par AGeorges

Bonjour M. Noël,

Je confirme également ce qui a été dit.
Une servitude peut avoir été établie de façon judiciaire, et dans ce cas, il faut des raisons, dont l'enclavement.
Mais une servitude contractuelle n'engage que les cocontractants. Du moment qu'ils sont d'accord, il n'y a aucune illégalité dans la servitude.
A l'extrême, le fait que la servitude ait été contractée par un promoteur, lequel va donc vendre ses terrains et ne pas subir ladite servitude, pourrait constituer un moyen devant un tribunal, s'il s'avérait que la seule mention en avait été dans l'acte de vente, de façon un peu dissimulée.
Mais l'argumentation reste un peu 'limite'.
La mise en cause du notaire, s'il n'avait pas attiré l'attention des acheteurs sur cette clause, au titre du devoir de conseil, serait également envisageable.

En conséquence, mon avis est que vous pourriez :
- Réunir un faisceau de preuves de non-information ou de tentative de dissimulation sur l'existence de cette servitude, principalement au niveau de la promesse de vente.
- Vérifier si elle a été associée à une rémunération du promoteur, laquelle aurait dû logiquement entraîner un prix de

vente réduit pour ceux qui la subiront.
Et soumettre ces éléments à une consultation d'avocat.

Par ObservoScribtura

Chers intervenants,

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour vos réponses et votre participation à cette discussion. Vos éclaircissements ont été très utiles pour mieux comprendre les aspects juridiques liés à cette servitude conventionnelle. Voici un résumé de ce que nous avons compris jusqu'à présent :

La servitude conventionnelle n'a pas besoin d'être justifiée et le consentement des propriétaires suffit à la rendre légitime.
L'accord des membres de l'ASL ou des futurs acheteurs n'était pas requis pour établir cette servitude, car ce qui compte est l'avis du propriétaire du terrain au moment de la création de la servitude.
Si la servitude est mentionnée dans les actes de vente, les acheteurs ne peuvent prétendre ne pas en avoir été informés.
En ce qui concerne la question du dol, je me demande quelles méthodes vous proposez pour prouver qu'il y a eu dol dans cette situation. Est-ce que le témoignage d'une vingtaine de propriétaires suffirait, ou est-ce que les caractéristiques qui entourent les fonctions de notaire les couvrent d'une telle action ?

Pour répondre à la question de Burs concernant la voie publique, il ne s'agit pas d'une départementale. La voie publique est une rue classique et les voies présentes dans les propriétés A et B sont privées.

Enfin, pour répondre à la question d'Henriri, les résidents B ont découvert cette servitude il y a environ trois ans, suite au va-et-vient de camions de chantier lié à la construction d'une maison pour le nouveau propriétaire bénéficiant du passage. La dégradation de la route n'a pas arrangé la situation, ce qui a conduit les résidents B à se poser des questions et à chercher des réponses.

Encore une fois, merci pour votre aide et vos conseils. Je suis à l'écoute de vos suggestions concernant la question du dol et toute autre information que vous jugerez pertinente.

Cordialement.

M. NOËL

Par AGeorges

M. Noël,

La base primaire d'un DOL est l'assiette de la servitude, soit donc 'tant' de m2. Si vous avez été privés de pouvoir utiliser 30 m2 (par exemple) de votre terrain, le prix global devrait avoir baissé. En principe, une servitude de passage se conçoit avec un dédommagement du fonds servant. Mais ce dernier pouvant consister en un versement unique, vous voyez la ruse du promoteur qui encaisse la somme et parle le moins possible de la servitude ! Une petite arnaque.

Une servitude, même conventionnelle, n'a de valeur que si elle est enregistrée au SPF. Il faut donc commencer par en demander une copie. Cela vous donnera les termes précis de l'accord et une base de travail pour la suite.

L'absence de mention de la servitude au niveau de la description initiale du bien et de la promesse de vente sont aussi des points à vérifier. Faire toutes les démarches pour constater uniquement une servitude à la lecture de l'acte final alors que vous avez fait toutes les démarches comme prêt bancaire, traitement de votre ancien domicile, déménagement, etc, et alors que vous n'auriez peut-être pas acheté en sachant qu'il existera une voie d'accès juste à côté de chez vous etc.

Tous ces éléments peuvent être appréciés par un tribunal et valoir des dommages et intérêts.
Plus ce que j'oublie !

Par Isadore

Bonjour,

La définition légale du dol :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036829827

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

Techniquement, cette servitude constitue un dol si son existence a été dissimulée, ou s'il y a eu tromperie sur sa nature ou son étendue.

Je ne sais pas en quoi consisteraient vos témoignages, mais si la servitude a été mentionnée dans l'acte de vente conformément à ce qu'elle est, il n'y a pas de dol.

Si la servitude n'était pas mentionnée dans le compromis, mais uniquement dans l'acte de vente, cela ne remet pas en question la validité de la vente. En signant l'acte de vente, l'acheteur reconnaît et approuve l'existence de la servitude. S'il n'était pas d'accord, il aurait refusé de signer en l'état.

Une servitude n'a pas obligatoirement à être publiée au SPF pour être valide. Elle peut être établie sous-seing privé, donc sans publication au SPF (ce qui implique un acte authentique) :
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037098276

Mais sa non publication risquerait de la rendre inopposable aux tiers comme par exemple de nouveaux acheteurs.

Mais si les acheteurs signent un acte de vente établissant l'existence d'une servitude sur le terrain acquis, à mon sens ils ne peuvent que reconnaître cette servitude, qu'elle soit publiée ou non.

A noter que l'usage d'une servitude ne doit pas entraîner de dégradation sur le fonds servant.

Par Nihilscio

Une servitude, même conventionnelle, n'a de valeur que si elle est enregistrée au SPF.
C'est faux.
La validité d'un acte instituant une servitude n'est conditionnée par le respect d'aucune prescription de forme ou de procédure.

Trois questions sont posées :

1. l'opposabilité de la servitude aux propriétaires des fonds servants,
2. une éventuelle man?uvre dolosive du vendeur des fonds servants envers les acquéreurs.
3. la réparation des dommages causés sur la voie.

Soient A le fond dominant et B l'ensemble des fonds servants.
L'ensemble des fonds B est un lotissement. Le lotisseur a convenu une servitude de passage au profit du fond A avant l'aménagement du lotissement. Cette servitude est mentionnée sur les actes de vente. Il serait étonnant que cette servitude n'ait pas été enregistrée au fichier immobilier mais nous n'en savons rien.

1. La servitude étant mentionnée sur leur acte de vente, les propriétaires des fonds B ne peuvent dénier aux propriétaires du fond A le droit d'en bénéficier. Comme rappelé par la cour de cassation dans son arrêt du 24 septembre 2020, n° 19-19.179 : une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée ou si son acte d'acquisition en fait mention. Or les actes de ventes en font mention. La servitude est donc opposable aux propriétaires des fonds B.

2. Il est possible que le lotisseur ait sournoisement omis d'informer loyalement ses acheteurs de l'existence de la servitude et ne l'ait fait subrepticement qu'au dernier moment en faisant signer l'acte de vente ce qui pourrait constituer une man?uvre dolosive. Mais cela ne concernerait que les acheteurs et le vendeur sans remettre en question la validité de la servitude dont l'existence est mentionnée sur les actes de vente ce que les propriétaires du fonds A peuvent prouver. Les propriétaires du fonds B pourraient donc avoir une action envers le lotisseur quoiqu'il leur serait très difficile de pouvoir le prouver.

3. La responsabilité des dégâts causés sur la voie semble en fait être le véritable problème. Elle incombe aux propriétaires du fonds dominant qui y ont fait circuler des camions. Ils ont obligation de réparer ce qu'ils ont endommagé.

Par Henriri

(suite)

Observoscribtura semble confirmer mon hypothèse (celle un fait nouveau qui a posé problème bien après que des acheteurs B aient signé des actes d'achat leur précisant que leur servitude au profit de A, ce qu'ils ne pouvaient donc ignorer) : ce fait c'est la dégradation d'une partie de leur voie privée B par les camions d'un chantier sur la parcelle A usant de son droit de passage... ce qui a rappelé cette servitude aux propriétaires B.

Je rappelle que cette servitude ne pénalise en propre aucune des parcelles B. Si vous regardez bien le croquis fourni, l'assiette du droit de passage rejoint en qq mètres la voie privée B sans traverser aucune des parcelles B. En réalité la servitude est supportée seulement par une parcelle que je dirais "commune" du "lotissement" B (et non par une ou plusieurs parcelles "privatives" de ce "lotissement"). Observoscribtura confirmez-vous que la voie B est une sorte de "parcelle commune" à tous les propriétaires B ?

Dans tout ça à mon avis il n'y aucun "dol" historique lors de la conclusion de la servitude conventionnelle entre le promoteur du "lotissement" B et le propriétaire A. Mais plus récemment il y a bien eu dégradation d'un tronçon de la voie B lors du chantier A.

Observoscribtura, ce chantier était-il celui d'une maison dans la partie droite du périmètre A de votre croquis ? C'est cette dégradation qui a été mal réglé j'ai l'impression... et qui a fait "(re)découvrir" la servitude en question pat les propriétaires B. Et pourriez-vous nous reproduire la formulation exacte de la servitude en question ? (en remplaçant les noms par des 'parcelles A ou B1,2,3...)

A+

Par ObservoScribtura

Cher Henriri et intervenants,

Merci pour vos commentaires et questions supplémentaires.

- Concernant la voie privée B, je confirme qu'elle est une sorte de "parcelle commune" à tous les propriétaires B. Cette voie n'appartient pas spécifiquement à l'une des parcelles privatives du lotissement.
Le chantier A concernait effectivement la construction d'une maison située dans la partie du périmètre A du croquis que j'ai partagé précédemment. C'est bien cette dégradation qui a été mal gérée et qui a conduit les propriétaires B à redécouvrir l'existence de la servitude.

- Malheureusement, je ne peux pas fournir la formulation exacte de la servitude en question, car je n'ai pas pour le moment accès au texte original de l'acte. Toutefois, d'après les informations en ma possession, je confirme que la servitude a été convenue entre le promoteur du lotissement B et le propriétaire A pour permettre un droit de passage sur la voie privée B.

Au cours de nos échanges, nous avons éclairci plusieurs points grâce à vos contributions pertinentes. Voici un résumé de ce que nous avons compris :

-Ageorges a souligné l'importance de vérifier l'assiette de la servitude et de consulter une copie de l'enregistrement au SPF afin de déterminer les termes précis de l'accord.

- Isadore a expliqué la définition légale du dol et souligné qu'une servitude peut être établie sous-seing privé sans publication au SPF.

- Nihilscio a rappelé que la validité d'un acte instituant une servitude n'est conditionnée par aucune prescription de forme ou de procédure. Il a également abordé les questions de l'opposabilité de la servitude, de la man?uvre dolosive du vendeur, et de la réparation des dommages causés sur la voie.

- Henriri a évoqué le fait nouveau, la dégradation de la voie privée B, qui a réveillé cette situation et a demandé plus d'informations sur la formulation exacte de la servitude.

Je tiens à vous remercier tous pour votre efficacité et pour avoir partagé vos connaissances sur ce sujet. À l'heure actuelle, il est encore incertain si nous sommes face à un dol ou non. Je vais donc mettre en stand-by ce poste pour le moment et reviendrai dès que j'aurai plus d'éléments factuels à partager pour établir si nous sommes effectivement face à un dol ou pas.

Encore une fois, merci pour votre aide précieuse et à bientôt.

Par Henriri

Hello !

Mes réflexions d'hier matin se confirment donc. En résumé je parie un e-café pour chacun des participants à ce sujet que la servitude due par les parcelles du "lotissement" B sur leur parcelle "commune" voie privée B au bénéfice fort pertinent de la partie A2* du secteur A est des plus régulières.

* partie droite A qui est désormais construite (même si le schéma ne l'indique pas),

Du coup je ne vois vraiment rien dans cette situation qui suggère un dol initial à propos de la servitude inscrite dans les actes de propriété des parcelles B, servitude que les propriétaires B ont redécouvert quand le chantier A a occasionné une dégradation d'une partie de leur voie privée B.

Il serait intéressant de savoir quelle a été la réaction(s) des propriétaire B il y a 3 ans lors du début du chantier A2 ayant dégradé leur voie privée B par le passage** de camions. Il serait intéressant également de savoir quel est leur position actuelle maintenant que les propriétaires A2 (partie droite A) utilisent le droit passage sur la voie prive B depuis 2 ou 3 ans.

** plutôt bien sûr que de passer par la partie A1 (partie gauche A), ce qui a évidement été la finalité de la servitude conventionnelle conclue à l'époque entre le propriétaire A et le promoteur du "lotissement" B.

A+