



Litige sur servitude de passage

Par Paso

Bonjour,

Nous vous sollicitons ce jour dans l'éventualité d'obtenir des éléments de réponse pour notre situation :

Nous avons acheté en 2020 une maison avec terrain, issus d'un ensemble divisé en 2019. L'ensemble divisé était une maison et une grange reliée par un terrain passant derrière la maison et devant la grange, desservis par un chemin carrossable et clôturé par un portail donnant sur la voie publique.

Le plan de division et l'acte notarié stipulent une servitude de passage sur la parcelle voisine (pour véhicule notamment), fond servant de ce portail et chemin d'accès commun.

Il y a aussi une servitude de tréfonds (passage de canalisation d'eaux usées et regard).

Notre maison est contre la voie publique.

Nous avons un espace pour garer notre voiture devant chez nous, ce que nous faisons quotidiennement.

Nous avons un accès direct par la voie publique à l'entrée de la maison, et au terrain via un accès piéton par un portillon.

L'accès véhiculé au terrain ne peut actuellement se faire que via la servitude.

A ce jour, nous avons peu utilisé la servitude, très ponctuellement pour des travaux d'entretien et rénovation, qui n'auraient je pense pas pu se faire sans cet accès.

Les nouveaux propriétaires (depuis 2022) ont entamés avec nous une discussion amiable car ils souhaiteraient supprimer la servitude, car pour eux :

- Il ne s'agit ni d'un droit historique, ni d'une nécessité liée à un terrain enclavé,
- La servitude n'est pas utile dans les faits,
- La loi prévoit qu'un droit de passage peut être supprimé lorsqu'il n'est ni nécessaire, ni utilisé, ni fondé sur un enclavement réel.
- Les informations qu'ils ont reçus sur cette servitude lorsqu'ils ont acheté leur bien diffèreraient des nôtres.

Au regard de ces éléments, pourriez-vous svp nous indiquer :

- Si les éléments avancés par les propriétaires voisins sont recevables ou erronés ?
- Est-ce que notre terrain peut être considéré comme enclavé sans cette servitude ?
- Comment peut s'envisager la répartition des frais pour l'entretien de cette servitude au regard de l'inégalité d'utilisation ?

Nous espérons avoir été clairs et suffisamment précis, et vous remercions vivement par avance pour les éclairages que vous pourrez nous apporter.

En vous souhaitant une bonne journée,

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

La servitude est-elle inscrite dans votre acte notarié ?

Dans ce cas, elle ne peut pas vous être supprimée sans accord de votre part.

Vos voisins peuvent avoir été mal informés, mais ce n'est pas votre problème. Seul ce qui est inscrit sur les actes compte.

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-cas-particuliers/les-servitudes-voisinage-et-droit-de-passage#toc-anchor-6]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-cas-particuliers/les-servitudes-voisinage-et-droit-de-passage#toc-anchor-6[/url]

Les frais d'entretien de la servitude sont entièrement à votre charge selon 697 et 698.

Par Heniri

Hello !

Pour bien comprendre la situation pouvez-vous nous montrer un extrait cadastral des parcelles en question (la votre, celle des voisins, la voie publique...) par exemple en utilisant un outil comme <https://postimages.org> ou <https://imgbb.com>

Pouvez-vous également nous fournir la formulation exacte de la servitude inscrite dans votre acte ?

A suivre...

Par Isadore

Bonjour,

Je crois comprendre qu'il s'agit d'une servitude conventionnelle (établie par la volonté des propriétaires des deux fonds) et non une servitude légale (établie en vertu d'une disposition légale).

La loi prévoit qu'un droit de passage peut être supprimé lorsqu'il n'est ni nécessaire, ni utilisé, ni fondé sur un enclavement réel.

Ceci vaut pour les servitudes légales, mais pas pour les servitudes conventionnelles.

Si les éléments avancés par les propriétaires voisins sont recevables ou erronés ?

Une servitude conventionnelle est créée par la volonté des parties, et de même elle peut être supprimée d'un commun accord.

C'est donc vous qui déterminez si vous jugez les raisons de vos voisins suffisantes pour renoncer à cette servitude.

Et vous êtes bien sûr en droit de monnayer votre accord, ne serait-ce qu'à cause de la moins-value que votre terrain va subir.

Est-ce que notre terrain peut être considéré comme enclavé sans cette servitude ?

Votre terrain n'est pas enclavé puisqu'il donne sur la voie publique. Le fait que vos constructions bloquent l'accès à une partie du terrain n'y change rien.

Comment peut s'envisager la répartition des frais pour l'entretien de cette servitude au regard de l'inégalité d'utilisation ?

Il faut se référer à l'acte notarié établissant cette servitude.

Par défaut c'est à vous d'entretenir la servitude :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430451]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430451[/url]

Par Heniri

Paso on espère votre extrait cadastral et le libellé complet de votre servitude...

Par isernon

bonjour,

une servitude de droit de passage peut être établie même pour un terrain non enclavé, il s'agit d'une servitude conventionnelle.

article 703 du code civil :

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

article 705 :

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

article 706 :

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

les arguments de vos voisins ne sont pas pertinents (pour certains ils sont erronés juridiquement) si vous avez utilisé ce passage depuis moins de 30 ans, rien ne vous oblige à supprimer ce droit de passage.

il ne faut pas oublier la servitude de tréfonds, qui permet de passer des ouvrages souterrains, existe-t-il actuellement des ouvrages enterrés ?

Salutations

Par yapasdequoi

Pour pouvoir supprimer cette servitude, il faut votre accord et aussi une indemnisation qui vous permet de vous en passer pour les canalisations et la circulation.

Est-ce techniquement possible ?

Si oui, faites établir des devis. Le montant pourrait calmer les souhaits de vos voisins.

Par Henriri

(suite)

Il faut attendre des précisions sur la géographie des lieux et la formulation de la servitude en question.

La description "une grange reliée par un terrain passant derrière la maison et devant la grange, desservis par un chemin carrossable et clôturé par un portail donnant sur la voie publique" n'est pas très claire. Ca m'évoque une parcelle-fille de la grange enclavée "derrière" la parcelle-fille de la maison qui elle serait la seule à toucher l'espace public. Il pourrait bien être question d'une servitude par destination du père de famille (art 692 du code civil).

A+

Par yapasdequoi

Peut-être. Mais pas pour les réseaux...

Le plus important c'est de savoir si la servitude est inscrite sur les actes de vente.

Par Paso

Re-bonjour,

Un grand merci pour votre réactivité, votre temps passé et toutes vos réponses, vous êtes formidables !

En premier point, voici donc les images du plan de division parcellaire :

```
[url=<a href="https://ibb.co/h5q07QL"></a><a href="https://ibb.co/h5q07QL"></a>[/url]
```

et du plan cadastral :

```
[url=<a href="https://ibb.co/pvcHrBb8"></a><a href="https://ibb.co/pvcHrBb8"></a>[/url]
```

Nous sommes propriétaires de la parcelle AH 738 (en rose sur DP), les servitudes en question sur la parcelle AH 739

(en bleu sur DP).

Ce sont les anciens propriétaires du bien qui ont demandés la création de la servitude au moment de la division parcellaire en 2019. Nous les avons rencontrés en 2020 et avons acquis la parcelle en l'état. Ils étaient donc également encore propriétaires de la parcelle AH 739 avant de la revendre en 2022.

Voici l'extrait de notre acte de vente notarié sur le sujet des servitudes :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

1- Servitude de passage en surface et en tréfonds

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage à tous usages en tout temps et heures et avec tous véhicules.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Passage en surface :

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, visiteurs ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'emprise qui figure au plan de division annexé et approuvé par les parties en quadrillé rouge.

Ce passage est en nature de chemin en gravier type balthazard.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'il existe actuellement un portail.

Le chemin est existant à ce jour.

Les propriétaires des fonds SERVANT et DOMINANT entretiendront à leurs frais communs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Passage en tréfonds :

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, visiteurs, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'emprise qui figure au plan de division annexé et approuvé par les parties en quadrillé rouge.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Fonds dominant

Propriétaire :

Monsieur P. et Mademoiselle S.

Désignation :

A XXX Lieudit XXXX,

Une maison d'habitation de 6 pièces avec terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

AH 738 XXXX 00 ha 03 a 92 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant
Propriétaire :
Le fonds servant appartient à Madame C. en pleine propriété.

Désignation :
A XXXX Rue du XXXX,
Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :
Section N° Lieudit Surface
AH 739 XXXX 00 ha 04 a 58 ca

2 - Servitude de passage de canalisation eaux usées

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de canalisation d'évacuation des eaux usées.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.
Son emprise est figurée de manière approximative sous teinte orangée au plan annexé approuvé par les parties.
Ce passage part du mur mitoyen entre les deux fonds pour aboutir à fonds cadastré section AH numéro 739.
Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter tous travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.
Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.
L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.
A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Fonds dominant
Propriétaire :
Le fonds dominant appartient à Madame C. en pleine propriété.

Désignation :
A xxxx xxxx,
Une maison ancienne composée de cinq pièces principales, séjour, cuisine, trois chambres, entrée, salle de bains, WC, sous-sol, terrasse et jardin fermé.

Figurant ainsi au cadastre :
Section N° Lieudit Surface
AH 737 xxxxx 00 ha 01 a 48 ca

Fonds servants
1- Propriétaire :
Monsieur P. et Mademoiselle S.

Désignation :
A XXXX Lieudit XXXX,
Une maison d'habitation de 6 pièces avec terrain.

Figurant ainsi au cadastre :
Section N° Lieudit Surface
AH 738 XXXX 00 ha 03 a 92 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Pour répondre également à vos interrogations et préciser :

- Pour la circulation et les canalisations EU, techniquement il me paraît impossible sinon très coûteux de faire autrement (cf. plans)

- Oui il y a bien notre tuyau d'évacuation des eaux usées qui doit traverser la parcelle voisine où il vient se jumeler avec celui des voisins en un collecteur commun partant au tout à l'égout sous la voie publique.

- J'avais vu passé des infos sur une jurisprudence qui stipulerait que l'accès véhiculé devenait la norme pour déterminer l'enclavement du terrain. Cette info est donc incorrecte ou ne me correspond pas ?

- De même, vu une info sur une autre jurisprudence accordant une participation du fond dominant au prorata de l'utilisation de la servitude... Cette info est donc incorrecte ou ne me correspond pas ?

Encore merci !

Par yapasdequoi

Votre servitude est conventionnelle = inscrite dans un acte publié.
La notion d'enclavement est donc hors sujet. Inutile de vous en préoccuper.
Pour l'entretien comme l'acte ne prévoit rien, c'est le code civil déjà cité qui s'applique.
L'entretien est entièrement à votre charge.

Par Isadore

L'enclavement est une notion parfois mal comprise. Au sens juridique, c'est un terrain auquel on ne peut accéder depuis la voie publique à cause de sa situation géographique.

On ne prend pas en compte les constructions présentes sur le terrain lui-même. Si le propriétaire bouche l'accès à la voie publique par une construction ou une clôture, tant pis.

Sur les plans on voit clairement que votre parcelle dispose d'un large accès à la voie publique qui est en grande partie bouché par votre maison. Votre terrain n'est pas du tout enclavé.

Mais peu importe, car votre servitude est bien conventionnelle. Son existence n'est pas liée à l'enclavement du terrain mais à un accord entre les deux propriétaires de l'époque.

Il n'est donc pas nécessaire de vous poser la question de l'enclavement.

De même, vu une info sur une autre jurisprudence accordant une participation du fond dominant au prorata de l'utilisation de la servitude... Cette info est donc incorrecte ou ne me correspond pas ?

Cette information ne semble pas concerner votre servitude de passage car il est prévu un partage des frais. Le texte de la servitude prévaut sur toute autre disposition. En général, quand on prévoit un partage des frais sans préciser la quotité, c'est à parts égales. En cas de litige ce sera au juge d'interpréter le partage des frais mentionnés dans votre servitude.

Et votre servitude de tréfonds est à entretenir à vos frais exclusifs, comme le prévoit la convention.

Par Paso

Merci pour vos réponses.

Pour préciser un point non visible sur les plans :

Le niveau de la voie publique est plus élevé que celui de notre terrain, suite à la réfection de la route après la construction de la maison (ancienne).

La partie sud-ouest de notre maison est enterrée sur 1m50 environ. L'espace après le mur + portillon est constitué d'une terrasse plain-pied jusqu'à l'angle de la maison, puis on descend de 80-100 cm avant d'être sur le terrain en lui-même.

D'où techniquement la justification de l'accès en pente depuis le portail d'origine et la difficulté de recréer un nouvel accès.

Un point que je n'ai pas abordé : mon voisin, dans le cadre de ses travaux de rénovation complète de la grange, a renivelé son terrain.

Au niveau de notre délimitation commune de propriété, son niveau de terrain se retrouve plus haut que le mien (environ 20cm).

Il souhaitait également faire un muret de soutènement ; c'est d'ailleurs ce qui a déclenché notre discussion sur la servitude.

Cela peut-il avoir des conséquences techniques et / ou juridiques ?

Merci encore

Par yapasdequoi

Evidemment : si vous ne pouvez plus bénéficier de la servitude vous pouvez l'obliger à remettre en état.

Article 701Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

Par Paso

Merci ;

Par contre je viens de relever une chose : nous sommes en fonds dominant pour le passage en tréfonds, mais n'avons pas de canalisations d'adduction d'eau passant sur cette servitude.

A contrario, nous sommes en fonds servants pour le passage de notre canalisation d'eaux usées.

N'est-ce pas contradictoire ? Et incohérent dans la répartition des charges d'entretien ?

Par Paso

Question annexe, pour anticiper et voir si j'ai bien compris :

Malgré notre très rare utilisation de la servitude,

Si le voisin décide de remplacer son portail par un portail électrique, et goudronner la servitude, nous devons donc partager les frais de ces travaux à hauteur de 50% ?

Sachant que l'ancien portail est toujours fonctionnel et le chemin en terre praticable.

Merci

Par yapasdequoi

Si c'est sa décision, vous n'avez rien à payer.
Il doit vous donner la clé ou le badge du portail.