



Servitude de passage, droits et obligations

Par emi3482

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un terrain enclavé et nous bénéficions d'un droit de passage pour accéder à notre terrain. Nous passons sur 3 terrains. Dans l'acte notarié, qui a été rédigé et signé à l'époque au même moment que le partage familial d'une parcelle (divisée en 4 terrains cadastré, avec un droit de passage déterminé par géomètre sur 3 parcelles pour accéder à la 4ème, la nôtre) sont précisés les éléments suivants : "Cette servitude s'entend pour passage de tous réseaux et de tous véhicules, et comme aire de retournement"

« les droits ainsi concédés pourront être exercées en tout temps et à toute heure par les co partageants, les membres de leur famille, leurs domestiques, employés ainsi que tous entrepreneurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs des fonds dominants, pour se rendre à ceux-ci et en revenir avec tous animaux, instruments, véhicules à moteur, pour les besoins de l'habitation »

Par conséquent et par déduction, nous n'utilisons jamais cette servitude pour le stationnement de nos véhicules, nous n'en avons pas le droit et n'en avons pas besoin.

Néanmoins, nos voisins, propriétaires du fonds servants, stationnent leurs véhicules sur l'aire de retournement gênant les man?uvres et l'accès pour certains véhicules potentiels, en ont-ils le droit ?

Ont-ils également le droit de nous interdire des arrêts ? J'entends par arrêts des visiteurs qui sonnent chez nous et attendent qu'on leur ouvre le portail pour entrer chez nous, des visiteurs qui viennent chez nous et attendent dans leur véhicule pour récupérer quelqu'un qui est chez nous ou déposer quelqu'un, un véhicule le moteur allumé arrêté le temps d'atteler une remorque, de décharger des marchandises? Mais aussi des entrepreneurs (avec gros camions) qui interviennent chez nous pour poser une coque de piscine ou pour faire couler du béton chez nous, dans l'exercice de leur profession.

Nos voisins prétendent que nous n'avons pas ces droits, et que le droit de passage ne peut s'exercer qu'à pied. Les entrepreneurs devraient donc laisser leur véhicule en bas de l'impasse sur la voie publique et charrier (comment? A pied?) la coque de piscine pour la poser chez nous, ou avec une pelle hydraulique à chevilles endommageant le revêtement de la servitude de passage? Notre droit de propriété et notre liberté en sont fortement impactés et nous souhaiterions des éléments clairs pour leur signifier nos droits effectifs.

D'avance merci pour vos précisions.

Par morobar

Bonjour,

Votre servitude est décrite comme;"...de tous véhicules"

Et vos voisins vous indiquent: "à pied".

Il est clair que vos droits ne sont pas respectés.

Vos voisins par contre ne sont pas concernés par une interdiction de stationnement, sauf à restreindre votre droit de passage.

Par AGeorges

Bonsoir emi,

Comme indiqué, votre titre de servitude mentionne bien "tous véhicules". Le voisin n'est donc autorisé à aucune restriction sur ce sujet.

Vous pouvez consulter les articles 682 et au-delà du Code Civil.

L'article 696 pourrait aussi vous intéresser pour le stationnement du voisin dans l'aire de retournement. Le voisin ne peut pas vous empêcher de jouir normalement de votre droit de passage. Une aire de retournement n'est pas faite pour faire 50 man?uvres parce que le voisin y stationne. A vous de voir.

Par janus2

Néanmoins, nos voisins, propriétaires du fonds servants, stationnent leurs véhicules sur l'aire de retournement gênant

les man?uvres et l'accès pour certains véhicules potentiels, en ont-ils le droit ?

Bonjour,

Voir l'article 701 du code civil, il est bien évident qu'en stationnant sur la servitude de passage, vos voisins en diminuent l'usage.

Article 701

Création 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 emi3482

Merci pour vos réponses qui me donnent des indications fiables et légales quant aux droits et devoirs des 2 fonds
J'ai néanmoins toujours un doute quant aux interventions éventuelles d'entrepreneurs. Les gros véhicules ne peuvent que difficilement accéder à certains endroits de notre jardin où nous souhaitons faire poser une coque de piscine et où nous souhaitons faire poser du béton.

Il serait nécessaire que les véhicules reste arrêtés le temps de décharger dans une partie de la servitude de passage (mais de la même manière qu'un technicien de la compagnie des eaux ou EDF, intervient sur notre compteur en restant arrêté dans la servitude).

Doit on demander l'autorisation aux voisins? ou sommes nous dans notre droit (s'agissant d'un arrêt et non Stationnement dans le cadre d'une intervention de professionnels, et étant donné qu'il n'y a pas d'autres alternatives) et une simple information peut elle suffire?

A vrai dire, vu l'abus dont font preuve nos voisins par rapport à cette servitude, nous craignons qu'une demande d'autorisation n'aboutisse à un refus.

Par AGeorges

Bonjour emi,

Vous avez donné vous-même l'argument. Un arrêt pendant des opérations n'est pas un stationnement.

Le moteur de la bétonneuse tourne, ou il y a des manutentionnaires en train de décharger la "coque". Pas de souci de ce côté.

La politesse vaut que vous en informiez vos voisins. Mais il ne s'agit pas d'une demande d'autorisation.

Si jamais ils répondent qu'ils ne sont pas d'accord, vous ignorez simplement ce courrier. Votre droit de passage est suffisamment clair sur ce point.

Et si jamais le fonds servant vous met des bâtons dans les roues, vous pourrez leur signifier un des deux articles de loi cités précédemment et leur demander de cesser leur harcèlement.