



Servitude de passage - ouverture grillage en limite de propriété

Par Risco

Bonjour,
Nous sommes 3 voisins dont les parcelles sont adjacentes comme suit : ABC.

[img][url=https://postimages.org/][img]https://i.postimg.cc/x1yXbTw9/servitude.png[/img][url=https://postimages.org/f/r/image/sharing[/url][img]

Je suis propriétaire de la parcelle enclavée (B). Je passe sur la parcelle de mon voisin (A) pour accéder à la mienne (la servitude est définie sur l'acte notarié).

Le voisin (C) a sa propre entrée et ne bénéficie d'aucune servitude.

L'acte notarié (rédigé dans les années 60) mentionne que la servitude de passage s'applique au chemin d'accès qui passe sur la parcelle adjacente (A) et sur la mienne (B). Le voisin A a donc de droit de passer sur ma parcelle, même s'il n'a pas grand-chose à y faire puisque je suis en « cul de sac ».

Un grillage est positionné entre ma parcelle et celle de mon autre voisin (C). Celui-ci n'a pas de servitude sur ma parcelle.

Les voisins A et C sont bons amis et ils ont décidé d'ouvrir le grillage au niveau du chemin pour se rendre aisément chez l'un ou chez l'autre via la servitude (chez moi).

Question :

Ont-ils le droit d'ouvrir le grillage qui se trouve entre ma parcelle et la parcelle C sans mon accord sous prétexte qu'il y a une servitude ?

Une fois le grillage ouvert, le voisin C (en tant qu'ami du voisin A) a-t-il le droit d'aller et venir sur la servitude comme bon lui semble ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Non, C n'a pas le droit de passer par chez vous. Ni A d'ailleurs (que viendrait-il y faire ?)
Vous pouvez toutefois leur proposer d'établir une servitude conventionnelle moyennant une "juste" indemnité".

Par Rambotte

Bonjour.
La relation entre A et B n'est a priori pas symétrique. Sauf si chacun est à la fois fonds servant et fonds dominant pour l'autre. Ce sont les termes à rechercher sur les documents.

Sinon, si vous êtes le seul fonds dominant, et A le seul fonds servant, c'est vous qui avez le passage sur le fonds A, en utilisant l'assiette de la servitude (le chemin).

Par Risco

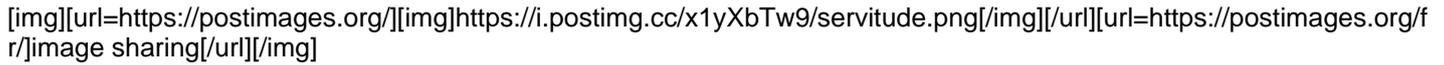
Bonjour et merci pour vos retours.
Malheureusement, ce n'est pas aussi facile. Voici un extrait de l'acte notarié :
[?] il a été constitué une servitude de passage concernant les parcelles A et B, tel qu'elle est ci-après littéralement transcrite :

A ce sujet, il est expressément convenu que chacun des vendeurs et des acquéreurs et leurs ayant droits, aura le droit de passage, sur le chemin créé en bordure de la R.N 876 sur la partie Nord-Ouest des parcelles vendues, ce chemin d'une largeur de trois mètres cinquante centimètres figure d'après le plan annexé à la minute des présentes comme suit :

- pour une superficie de cent quatorze mètres carrés dans le lot n°A vendu à Monsieur X,
- pour une superficie de cent huit mètres carrés dans le lot n°B vendu à Monsieur Y.

Ce chemin sera entretenu à des frais communs par les acquéreurs.

Et le schéma :

[img][url=https://postimages.org/][img]https://i.postimg.cc/x1yXbTw9/servitude.png[/img][url=https://postimages.org/fr/][img]image sharing[/url][img]

Par Rambotte

On croit comprendre que c'est un ancien propriétaire qui a divisé sa propriété en deux parcelles à vendre et a choisi de constituer la servitude ainsi.

Par ailleurs, il me semble que quand on a une servitude de passage à son profit, il n'est pas interdit d'inviter des amis chez soi.

Le point d'action serait donc l'ouverture du grillage.

Par Burs

Bonjour,
j'ai la même lecture que Rambotte. Si C n'avait pas été bénéficiaire de la servitude, celle ci n'aurait pas traversée votre parcelle (B). Cependant si l'accès de C à la route a été ouvert ultérieurement à la division, il n'y a plus d'enclave pour C . Sa servitude peut donc s'éteindre si du moins celle ci, n'est pas d'ordre conventionnelle.

Par Risco

Merci Rambotte pour votre réponse.

Je pensais que l'ouverture du grillage contre mon accord, était considéré comme une violation de mon droit de propriété.

Je pensais aussi que la servitude de passage ne conférait pas le droit de modifier les structures sur la parcelle du propriétaire enclavé (moi), y compris le grillage.

Par Rambotte

Dans l'acte, C n'est bénéficiaire de rien.
A est bénéficiaire sur B (un peu inutile), et B est bénéficiaire sur A (logique).

Par Risco

Comme demandé, voici la deuxième question sur le même poste. J'en profite pour être plus précis.

Suite à la construction des maisons sur les parcelles (années 1960) et d'un mur de soutènement routier par la DDE (maintenant propriétaire de l'édifice) dans les années 2000, l'emplacement du chemin aujourd'hui est différent de celui dessiné sur le plan annexé à l'acte notarié :

[img][url=https://postimages.org/][img]https://i.postimg.cc/SRN10HVb/emplacement-servitude.png[/img][url=https://postimages.org/fr/][img]host photo[/url][img]

Question :

La servitude est-elle toujours valide?

Peut-elle être éteinte du fait que la DDE a exproprié le propriétaire de l'époque pour construire son édifice?

Par Rambotte

La question est exactement :

La servitude conventionnelle est-elle éteinte au détriment de A, ou peut-elle voir son assiette modifiée au profit de A.

Sachant que B, toujours enclavé, peut bénéficier d'une servitude légale sur le fonds de A, quitte à en devoir légèrement modifier l'assiette.

Par Burs

Mais Rambotte, une servitude conventionnelle ne peut s'éteindre qu'avec l'accord des parties concernés !

Par Rambotte

Mais quid de la servitude conventionnelle lorsque la zone de terrain formant l'assiette de la servitude a été exproprié ? Telle est la question posée, dont je n'ai pas la réponse.

L'accord des parties dit que A doit passer sur le terrain hachuré jaune, qui n'appartient plus à B, pas sur le chemin bleu.

Je ne sais pas ce que dit le code civil concernant les servitudes conventionnelles, quand l'exercice lui-même du droit, tel que prévu dans la convention, devient impossible suite aux circonstances.

Par Risco

Rambotte, c'est effectivement la question posée.

J'ai envie de dire que l'article 703 ("Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.") s'applique. En effet, d'une part le terrain concerné ne m'appartient plus et d'autre part, le soutènement routier est > 50 degrés : on ne peut ni marcher, ni rouler sur celui-ci car c'est un mur "penché" réalisé en béton projeté.

Mais cela reste de l'ordre de "l'envie" et j'aimerais connaître l'avis des sachants pour m'éviter de raconter n'importe quoi.

Par Rambotte

Une remarque : s'il y a réellement eu expropriation, majoritairement pour vous B, et un peu pour A, il y eut donc indemnisation ?

Est-ce que A a demandé indemnisation, outre pour une perte légère de terrain, et pour l'obligation d'étendre un peu votre assiette de servitude sur A, pour la perte d'usage de l'assiette de servitude sur B ?

Par Risco

Il n'y a pas eu d'indemnisation pour B, la DDE s'étant contentée de refaire le chemin un peu plus bas.

Je ne suis pas au courant de ce que A aurait pu demander comme indemnisation. Je ne pense pas qu'il l'ait fait.

Il n'a jamais emprunté ce chemin avec un véhicule (B est un cul de sac). Il arrive à A de se promener sur la servitude de B, c'est tout.

L'assiette de la servitude a différé de celle de l'acte notarié dès la construction des maisons en 1960. La construction du mur de soutènement en 2000 n'ayant fait qu'empirer les choses.

Le paragraphe "I) L'impossibilité d'exercice" du site :

[url=https://aurelienbamde.com/2020/09/14/l'extinction-des-servitudes-droit-commun/]https://aurelienbamde.com/2020/09/14/l'extinction-des-servitudes-droit-commun/[/url]
me semble intéressant.