



Modification des conditions d'une servitude

Par Cris34

Bonjour,
Je possède un fonds servant qui bénéficie depuis les années 50, d'un droit d'égout traversant un fonds dominant. Celui-ci a eu semble t'il d'après des plans d'aménagements de 1952, obligation de créer à ses frais une rampe conséquente sur mon terrain permettant à mon fonds d'accéder au domaine public puisqu'il a enclavé mon terrain. En contrepartie du droit d'égout, il peut utiliser cette rampe pour accéder en voiture chez lui. Les dépenses d'entretien de l'égout et de la rampe sont à parts égales. Il vient de faire des aménagements qui attestent de son désir de ne plus accéder en voiture. Il se trouve que la rampe est en cours d'effondrement, ceci attesté par un expert. Le tribunal lui a imposé de me verser la somme nécessaire à la réalisation d'une nouvelle rampe. Je m'aperçois que je ne peux plus avoir à conserver mon égout chez lui (pompe de relevage), ce qui éteint la clause afférente. Puis-je demander l'annulation de la clause lui permettant de passer par la nouvelle rampe, cette fois à pied seulement, en contrepartie de l'annulation de mon droit d'égout ? Je précise un point important : même si le passage à pied lui est interdit, il possède un autre accès à pied sur une autre rue et dans de meilleures conditions (idem pour la voiture). En résumé puis-je définitivement éteindre la servitude de passage en contrepartie de l'extinction de la servitude d'égout ? Merci d'avance à tous ceux qui se pencheront sur cette situation.

Par AGeorges

Bonjour Cris,

Une remarque rapide.

Si VOUS bénéficiez d'une servitude de canalisation chez le voisin, VOUS êtes le fonds dominant et le voisin le fonds servant. Pas l'inverse.

Par AGeorges

Re,

Par ailleurs, si vous êtes enclavé, le droit de passage est également chez le voisin, avec une situation similaire. Créer une rampe sur le fonds enclavé ne permet pas d'accéder au domaine public. Avez-vous confondu MON et SON en parlant de terrain ?

Ceci n'aide pas à la compréhension.

Cependant, vous parlez de contrepartie, ce qui signifierait que les servitudes sont conventionnelles (elles ont été établies via une convention signée par les deux parties).

Dans ce cas, rédigez une nouvelle convention qui annulera la précédente. Il faudra juste faire la publicité de l'opération.

C'est ma compréhension.

Par Cris34

Je précise: la rampe construite est sur mon terrain et doit permettre l'accès voiture et piéton sur une rue. Le voisin a enclavé mon terrain et il semble donc qu'il ait eu obligation de construire cette rampe. En contrepartie alors d'un droit d'égout accordé à mon fonds (raccordement sur son réseau sur son terrain) il a obtenu le droit d'utiliser la rampe (pied et voiture). C'est ce que je comprends à la lecture de la convention qui ne précise pas les raisons de cet accord. C'est ma conclusion à la suite de lecture d'actes anciens. Puis-je donc demander que la servitude soit adaptée à son seul usage piéton puisqu'il a transformé sa place de voiture en jardin d'agrément. De plus la non utilisation de son réseau EU par moi dès maintenant peut elle justifier ma demande de suppression de passage piéton puisqu'il a une autre possibilité utilisée quasiment en permanence ? La rampe à reconstruire (qui compense mon enclavement ancien) peut-elle donc être réservée à mon seul usage ?

Par isernon

bonjour,

si c'est une servitude conventionnelle et une servitude pour cause d'enclave, il faut l'accord des parties pour la modifier ou la supprimer.

votre voisin n'a pu enclaver votre terrain qu'avec votre accord ou celui des propriétaires précédents.

salutations

Par AGeorges

Re,

Je comprends que votre terrain est limitrophe du domaine public, mais est en contrebas. Pour sortir de chez vous, il faut donc "monter" jusqu'à la rue.

Votre terrain faisait auparavant partie d'un terrain plus grand qui permettait un accès direct au domaine public. Mais plutôt que vous accorder un droit de passage, le voisin a préféré prendre en charge la construction d'une rampe chez vous (enfin, à l'époque). Du fait du relief, votre rampe permet AUSSI au voisin de rentrer chez lui, mais les pentes font que c'est aussi possible via une autre partie du terrain du voisin. En fait, le voisin est responsable de la rampe, mais il a un droit de passage chez vous en l'utilisant.

S'il a transformé son ancienne place de parking en jardin, je ne vois pas pourquoi il continuerait à utiliser votre rampe avec un véhicule. Pour écraser son herbe ?

Pourquoi ne pas rédiger une nouvelle convention et la proposer au voisin ?

S'agissant d'une convention entre vous, il n'y a pas vraiment de considérations juridiques à avoir.

Par Cris34

Merci cet éclaircissement. Je crois que je vais consulter un notaire avant de proposer une solution.