



## Servitude de passage

-----  
Par yacine1511

Bonjour,

J'ai acheté une maison il y a 11 ans. Le vendeur avait le lot de terrain attenant à celui qu'il m'a vendu et avait deux accès très pratiques à la maison qu'il m'a vendu. J'ai alors demandé que ces accès soient toujours possibles et on a établi une servitude de passage perpétuelle par acte notarié ajoutée à l'acte de vente décrivant précisément les responsabilités des propriétaires du fonds dominant (ma maison) et fonds servant la sienne.

Le propriétaire a vendu la maison attenante l'an dernier. Le nouveau propriétaire conteste cette servitude au prétexte que ma maison n'est pas enclavée. Elle n'était pas non plus lorsque j'ai acheté ma maison et crée la servitude d'un commun accord avec mon vendeur.

Je voudrais savoir si cette contestation peut aboutir et sur quel fondement juridique?

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la servitude a été actée par acte notarié, elle n'est pas contestable et peu importe l'enclavement ou pas.

Je ne vois que celui-ci qui puisse la faire disparaître :

Article 706

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

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

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre acte de servitude est un contrat et le contrat fait la loi entre les parties.

Le nouveau propriétaire était informé de la servitude quand il a acheté. Il ne peut prétendre l'ignorer et doit s'y plier.

-----  
Par Burs

Bonjour,

il s'agit d'une servitude conventionnelle. Vous pouvez avoir autant d'accès que bon vous semble du moment qu'il est le fruit d'un accord acté.

Ce qui n'est pas possible, c'est d'avoir deux servitudes légales .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que la valeur du fonds servant est diminuée du fait de la servitude. Le voisin en question a donc sans doute payé le bien moins cher.

S'il n'avait pas été informé de l'existence de la servitude, il doit s'en prendre à son notaire et au vendeur, mais ça ne remet pas en question l'existence de la servitude.

S'il veut s'en libérer, il peut toujours vous faire une proposition irrésistible pour la racheter.

Tout propriétaire est libre de grever son terrain d'une servitude sans justification. La servitude n'a pas besoin d'être "utile".

Ce n'est que dans les cas où la création de la servitude est imposée au propriétaire qu'elle doit être justifiée.

-----  
Par yacine1511

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses qui me rassurent.

Le voisin n'est pas clair sur l'information qui lui a été faite par le notaire et par le vendeur. En tout état de cause, c'est son problème avec eux et pas avec moi.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Il peut avoir reçu pas mal d'informations, mais ce qui compte ce sont les écrits qui ont seuls une valeur juridique.

-----  
Par Isadore

Après, selon ce qui chagrine votre voisin avec cette servitude, il est peut-être possible de lui proposer un accord. Par exemple s'il a besoin de déplacer un peu l'assiette, ou de modifier l'aménagement.

-----  
Par yacine1511

C'est une allée le long du mur de mon bâti qui va de la rue aux deux accès dont j'ai besoin, sans un centimètre de trop. L'allée de 2m environ sépare no deux bâtis. Impossible de faire autrement comme tracé. Son projet est carrément d'en fermer l'entrée sur la rue pour faire un garage.

Ce n'est pas de la mauvaise volonté de ma part, mais sortir mes poubelles depuis la cour, ranger le bois de chauffage au fond du jardin etc. d'une façon générale transporter des choses de l'arrière de ma maison à la rue et inversement est nettement plus simple par cette servitude que de passer au milieu de la maison ou par un passage très étroit que j'ai de l'autre côté. Et... il y a 11ans, j'avais payé pour avoir cette commodité.

-----  
Par Burs

Inutile de retourner la question dans tous les sens, vous êtes dans votre bon droit. Laissez le dire, si il conteste à lui de faire les démarches pas à vous

-----  
Par Isadore

Oui, je suis d'accord, vous êtes dans votre bon droit. Des fois une solution mutuellement satisfaisante est possible (ce qui est toujours mieux), mais votre voisin va devoir se faire une raison.

S'il a subi un dol de la part du vendeur, il peut toujours l'attaquer pour se faire indemniser, voire faire annuler la vente. Sinon, il n'avait qu'à réfléchir à son projet de garage avant d'acheter.

-----  
Par yacine1511

Oui. C'est bien ce que je lui ai dit. Le sujet est clos pour moi. Si pour lui, il ne l'est pas, il n'a qu'à entamer une procédure.