Servitudes de passage

Par fact17

Bonsoir,
Une propriété se trouve entre deux rues parallèles X et Y, elle est enclavée des deux côtés, Côté rue X, elle bénéficie d'une servitude piétonne sur 25m de longueur(largeur 1,8m) et de tréfond pour desservir la maison, c'est son adresse officielle administrative et postale. Côté rue Y, elle bénéficie d'une servitude conventionnelle de 115m de long sur 5m de large.
Quelle règle s'applique pour l'utilisation de l'une ou l'autre des servitudes?
Peut-il privilégier l'une ou l'autre selon son désir?

Par Henriri

Hello !

Il me semble que les deux servitudes sont indépendantes et vous pouvez en jouir à votre guise conformément à leurs définitions. Vous pouvez passer à pied du coté X et du coté Y, enfouir une canalisation du coté X et passer en voiture du coté Y...

Quel problème avez-vous ?

A+

Par fact17

Bonjour,
Je suis le font servant côté Y, Tout se fait de mon côté (voitures, piétons, visites, livraisons). La servitude côté X est pratiquement abandonné - sauf pour aller à la boite aux lettres - alors que c'est leur accès principal.
Je me demandais s'il n'y avait pas abus, d'autant que l'accès à la rue X est beaucoup plus court.

Par Henriri

(suite)

Désolé Fact dans votre présentation j'ai cru que vous étiez le fond dominant .

Vous êtes le fond servant Y qui doit laisser passer le fond dominant à pied ou en véhicule, vous ne pouvez pas lui interdir ce passage chez vous et le contraindre ainsi à ne passer que par le fond servant X et donc seulement à pied...

Si le fond dominant utilise son droit de passage à pied sur le fond servant X pour relever son courrier il est tout à fait fallacieux de dire que ce droit de passage est "pratiquement abandonné".

A+

Par fact17

Vous avez raison, je ne peux pas m'y opposer. Je réagis comme ça parce que je trouve injuste pour moi que ce fond dominant ai une servitude piétonne - donc limitée - sur la rue X, alors que ce fond est issu de la division d'une propriété qui avait un accès à la rue X.
Il se trouve que ce fond est l'ancien jardin de cette propriété (ce jardin étant fond dominant sur mon terrain, tout comme le reste de cette propriété), et l'ancien propriétaire allait et venait du jardin à la rue X sans problème avec des véhicules .
Pour moi, il aurait du avoir un accès complet à cette rue X

Une étonnante indivision tardive avec le voisin direct de cette propriété (Elle n'existait pas quand j'ai acheté le fond servant) fait qu'il est maintenant impossible au fond dominant de passer en voiture.
Avec le nouveau bornage, Le fameux voisin a récupéré la partie de la propriété la plus proche de chez lui, cette partie étant l'ancien accès entre le jardin et la rue X.

Par Henriri

(suite)

Historique pas très facile à comprendre sans extrait de cadastre sous les yeux...

A+

Par Henriri

PS : si cet historique a commencé il y a moins de 30 ans il faudrait peut-être soumette le cas à un avocat spécialisé qui pourra éventuellement envisager une faille à exploiter dans l'évolution des parcelles et leurs droits de passage, aboutissant à ce fond dominant bénéficiant de deux droits de passage (mais un seul de tréfonds...) alors qu'il n'est enclavé qu'une fois si j'ose dire ainsi...

Par fact17

https://ibb.co/0yQSPsn
https://ibb.co/dGBRdKG

Bonsoir,
Je vous transfert deux liens.
Sur le 1er, l'ancienne propriété entourée de rouge, avec le jardin hachuré en vert.
Sur le 2ème, le nouveau découpage, avec en gris une parcelle. En vert le fond dominant et entouré de rouge, la partie récupérée par le voisin.
La partie récupérée par ce voisin limite la largeur de l'accès au fond dominant, c'est la raison pour laquelle il n'a qu'un accès piéton. Sûrement parce qu'ils devaient quand même donner un accès à cette parcelle.
La servitude côté rue Y date de 1998, et celle côté rue X de 2019

Par Henriri

Hello !

Merci pour ces plans Fact qui auraient mérité d'être commentés* en utilisant les numéros des très nombreuses parcelles en cause, afin qu'on comprenne plus facilement et plus sûrement quels fonds sont dominants ou servants par rapport à quels autres et qui en sont les propriétaires respectifs. Un notaire ou un avocat spécialisé pourra peut-être analyser l'historique de ces parcelles et leurs droits de passage, dans l'espoir de vous trouver un angle d'attaque s'il y en a un.

* exemple : dans le second plan vous dites que LE fond dominant ce sont les DEUX parcelles 380 et 381. Quelle est la formulation exacte et actée du droit de passage de l'une et/ou l'autre parcelle (appartenant éventuellement toutes deux à Monsieur A ?) sur quelle parcelle (vous appartenant peut-être ?) ?

Mais je crois néanmoins mieux comprendre la situation, que je simplifie ainsi** : j'imagine qu'entre deux rues parallèles X et Y il y a un chapelet de quatre parcelles numérotées de 1 (bordée par la rue X) à 4 (bordée par la rue Y) avec les parcelles 2 et 3 enclavées au milieu (la parcelle 2 bénéficiant d'un droit de passage sur la parcelle 1 vers la rue X et la parcelle 3 d'un droit de passage sur la parcelle 4 vers la rue Y). Les droits de passage étant attachés aux parcelles, je ne vois pas comment le propriétaire B de la parcelle 1 pourrait contester le passage de la parcelle 2 chez lui sous prétexte que son propriétaire A est également devenu propriétaire de la parcelle 3 bénéficiant d'un passage sur la parcelle 4... Fact est-ce que ce cas d'école illustre votre réalité ?

** Ce qui lève mon doute sur l'idée qu'1 même parcelle** bénéficierait de 2 droits de passage, alors que vous avez ouvert le sujet en disant "Une propriété se trouve entre deux rues parallèles X et Y" : en réalité il s'agit de "plusieurs propriétés qui se trouvent entre ces deux rues", certaines de ces parcelles bénéficiant d'1 (seul) droit de passage vers la rue X ou (exclusif) la rue Y.

A+

Par fact17

Bonjour,
Merci de prendre du temps pour me répondre.
Mes commentaires manquent de précision, j'en suis désolé.
Plan n°1 : https://ibb.co/SV9mQJY
Je suis propriétaire des parcelles 357 et 359 (servant de passage et d'accès à la rue Y).
Quand j'ai acheté, la propriété entourée de rouge était composée de 5 parcelles appartenant toutes à la même personne, une cour 337 avec accès à la rue X, la maison et les dépendances 441,336 et le jardin 338,356. Toute cette unité foncière était fond dominant sur le passage 359.
J'ai appris il y a seulement 4 ans que la cour 337 était en indivision avec le voisin 339.
Plan n°2 : https://ibb.co/qN5f01N
L'unité foncière a été redécoupée il y a 4 ans.
1) la partie hachurée en gris (A) composée de plusieurs parcelles avec accès à la rue X et à la cour.
2) La partie hachurée en vert (B) devenant fond dominant sur mon passage et ayant l'accès piéton sur la cour et la rue X.
3) La partie entourée de rouge 580,581 (D) récupérée par le voisin 339
4) Et pour finir, la cour 579,582 (C). cette cour est en indivision entre le voisin 339 et la parcelle hachurée en gris.
Seule la parcelle hachurée en vert bénéficie de la servitude sur mon passage, les autres non. Cette parcelle, avec ce découpage ne bénéficie plus d'un accès complet à la rue X comme c'était le cas dans l'ancienne configuration.

Par Henriri

(suite)

Bon j'ai encore du mal à bien comprendre car vous évoquez certains n° de parcelles qu'on ne retrouve pas sur les plans (359, 441...) et vous continuez à désigner des parcelles par autre chose que leurs n° (cf "partie hachurée").

En tout cas ce serait intéressant de connaître (comme déjà suggéré) la formulation exacte du droit de passage acté que votre parcelle 17B (je crois deviner) doit à la parcelle 576 (seulement ou notamment ?) pour rejoindre la rue Y et depuis quand... et idem pour une autre parcelle à propos d'un autre droit de passage pour rejoindre la rue X.

Je crois qu'un notaire vous aiderait.

A+

Par fact17

Bonsoir,
Erreur de ma part. il faut lire 431 et non 441.
Le N° 359 dont je suis propriétaire est la parcelle servant de passage desservant le fond dominant et la parcelle 357 (dont je suis aussi propriétaire).
L'ancienne propriété était composée des parcelles 336, 337, 338, 356 et 431.
Mon acte notarié stipule une servitude de passage en tout temps et tous usages sur la parcelle 359 servant de passage (fond servant), au profit des parcelles 336, 337, 338, 356, 431 (fond dominant). Cette servitude date de 1998.
Avec la nouvelle division, la numérotation a été modifiée.
La parcelle A (comprenant l'ancienne maison et les dépendances) contient les parcelles 336, 431, 578, 583.
La parcelle B (fond dominant sur la parcelle 359) contient les parcelles 576, 577.
La parcelle C (servant de cour) contient les parcelles 579, 582.
La parcelle D (appartenant maintenant au propriétaire de la parcelle 339) contient les parcelles 580, 581.