



Servitudes de passage

Par Tanmic

Bonjour, lors de l'achat de ma maison en 2006, le vendeur m'a prise au dépourvu en faisant ajouter chez le notaire deux servitudes de passage pour la partie de terrain qu'il se gardait, une de chaque côté de mon terrain.

Son terrain est constitué de 3 parcelles dont deux seraient enclavées s'il n'y avait pas la seconde servitude.

J'ai la preuve (photoavec dénivelé et grillage datant des années 80) que l'une des servitudes n'a pas été utilisée depuis plus de 30 ans.

Dans l'acte de vente, il est stipulé que je m'engage à ne rien tenter pour les supprimer.

Cependant, vu qu'il y en a 2 et que l'une d'elles n'est pas utilisée depuis plus de 30 ans, suis-je obligée d'en encore les subir toutes les deux ?

Le propriétaire me demande de retirer les déchets verts que j'y ai entreposés faute d'une autre solution, alors qu'il n'y passe jamais!.

Merci pour votre réponse!

Par Isadore

Bonjour,

Je ne comprends pas comment une servitude créée en 2006 peut faire l'objet d'une prescription trentenaire en 2023. Ou alors il s'agit d'une servitude existant antérieurement ?

Ce qui importe n'est pas de savoir depuis quand il n'y a plus eu de passage sur le terrain, mais si la servitude est demeurée inutilisée depuis trente ans.

Par Tanmic

Bonjour, cette servitude existait bien avant que j'achète la maison. Et cela fait bien plus de trente ans qu'elle n'a pas été utilisée, d'autant que les parcelles "enclavées" appartiennent au même terrain et propriétaire que celle qui est desservie par la seconde servitude. Les 3 parcelles se suivent à partir de l'autre servitude et la servitude dont je parle ne sert plus depuis longtemps puisque les parcelles sont réunies et accessibles par l'autre côté...

Par Tanmic

Ce que je ne sais pas, c'est si des parcelles faisant partie d'une même unité foncière (appartenant au même propriétaire) sont à considérer séparément pour la notion d'enclavement ou comme un seul terrain. Et dans ce cas, si le passage ne doit pas se faire à travers les autres parcelles appartenant au même propriétaire plutôt qu'en passant chez le voisin.

Par Isadore

Des terrains voisins appartenant au même propriétaire ne sont pas enclavés les uns par les autres. Si le propriétaire peut accéder à la voie publique par sa parcelle A puis à sa parcelle B par celle-ci, la parcelle B n'est pas enclavée. Donc "même unité foncière".

Par contre je ne comprends pas bien la situation.

Vous avez dit "le vendeur m'a prise au dépourvu en faisant ajouter chez le notaire deux servitudes de passage pour la partie de terrain qu'il se gardait, une de chaque côté de mon terrain."

J'avais cru comprendre que le propriétaire avait divisé son terrain pour vous en vendre une partie, et que votre morceau terrain est donc devenu fonds servant des terrains du vendeur.

Mais vous dites que les servitudes existaient avant la vente. C'est contradictoire. En effet, une servitude est éteinte lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans une même main.

Donc ce que je crois comprendre, c'est que le propriétaire a créé de nouvelles servitudes en 2006 sur le tracé d'anciennes servitudes.

Par Tanmic

Dans l'acte de vente de 2006 il est stipulé que cette servitude existe depuis avant 1956, date du remembrement. L'autre servitude dessert d'autres terrains et n'est même pas mentionnée: je ne la conteste en rien.

Mais celle de l'autre côté, qui n'a plus été utilisée depuis plus de trente ans puisque les parcelles n'étaient plus enclavées, a été mentionnée le jour de la signature chez le notaire avec menace de ne pas signer si je n'acceptais pas. Je n'avais pas trop le choix.

Le fait qu'elle soit mentionnée dans un acte de 2006 fait-il redémarrer les 30 ans ?

Et le fait qu'il est indiqué (toujours pas le choix) que je m'engage à ne rien tenter pour la supprimer est-il légal dans un acte de vente ?

Y suis-je vraiment tenue ? Car le voisin,, qui n'est jamais là et ne l'a jamais utilisée, me cherche des noises !

Par Tanmic

"En effet, une servitude est éteinte lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans une même main."

Alors cette servitude n'existait plus lorsque j'ai acheté la maison et le notaire n'en a pas tenu compte ?

Est-ce une clause illégale de la porter à l'acte alors qu'elle n'existe plus car fonds réunis et surtout d'en empêcher toute extinction ?

Par Isadore

Bonjour,

Vous n'auriez pas dû accepter de signer si la servitude ne vous convenait pas. Je le précise pour de futurs lecteurs, dans un tel cas il ne faut pas se laisser intimider ni imposer des conditions au dernier moment, mieux vaut reporter la signature. S'il y a eu un avant-contrat (compromis), le vendeur est déjà engagé, on peut le menacer de forcer la vente en justice ou de demander un dédommagement important.

Je ne suis pas toujours sûre de comprendre votre situation, il va falloir consulter un notaire pour vérifier mes hypothèses.

Mais une clause qui "ressuscite" une servitude éteinte n'est en aucun cas illégale. Conventionnellement, on peut librement supprimer ou créer des servitudes.

Si la servitude était éteinte avant la vente, il est possible qu'elle ait été recréée en 2006, et donc que oui, la prescription ait recommencé à courir. Ça va dépendre de la formulation de la clause.

Il est légal de mentionner dans un acte que vous vous engagez à ne rien faire pour supprimer une servitude. C'est d'ailleurs un simple rappel de la loi, vous êtes censé laisser au voisin toute latitude pour utiliser sa servitude conformément à l'accord. Et par exemple ne pas encombrer l'assiette de sa servitude avec des déchets.

A noter qu'une action en justice pour faire connaître l'extinction d'une servitude n'est pas tenter de la supprimer. Si elle est éteinte, elle est déjà supprimée.

Par Tanmic

Merci pour vos réponses !!!

je venais de vendre mon appartement et étais donc un peu prise à la gorge !

L'acte de vente précise que la servitude existe depuis avant 1956. Dans l'acte, je déclare prendre acte de cette situation, en faire mon affaire et faire en sorte de ne jamais entreprendre quelque action que ce soit qui pourrait entraver le libre exercice de ce passage.

Sauf qu'il n'est pas utilisé depuis au moins 1981 (photo de l'entrée du passage bouché par un muret et un grillage, par les soins du vendeur d'ailleurs!) ni depuis que j'ai acheté la maison.

Je ne sais pas si le fait que cette servitude soit mentionnée dans l'acte de vente reporte le début de la servitude à 2006,

bien que l'acte précise bien qu'elle existe depuis très longtemps.
Comment faire s'éteindre cette servitude sans l'entraver ?

Par Isadore

Bonjour,

La simple mention d'une servitude préexistante dans l'acte de vente ne fait pas à nouveau courir le délai de prescription.

Une servitude de passage s'éteint "toute seule" au bout de trente ans de non usage, dûment prouvé. On ne "l'éteint" pas.

La formule inséré dans l'acte est simplement un rappel de la loi, comme quoi vous ne devez pas empêcher le bénéficiaire de la servitude d'en jouir.

Je renouvelle mon conseil de consulter un notaire afin de lui soumettre le dossier. Ensuite, il faudra voir si ça vaut la peine de consulter un avocat pour faire reconnaître en justice l'extinction de la servitude (s'il y a lieu).

Par Tanmic

Merci beaucoup et bonne soirée!