



Comment Arrêter une Servitude

Par **pechmeja**, le **06/11/2008** à **15:48**

Bonjour,

Voici ma question : un propriétaire A possède une servitude sur un terrain appartenant à un propriétaire B pour rejoindre une parcelle enclavée.

Or ce propriétaire A vend en 2 parcelles sa propriété initiale, pour une part à un nouveau propriétaire C et la partie enclavée à un propriétaire D--->celui-ci fait l'acquisition d'un autre terrain jouxtant l'enclave, réunit l'ensemble et possède désormais son accès direct au chemin communal. (ce propriétaire ne pose pas problème)

Le propriétaire C peut-il arguer de la servitude pour pénétrer sur le terrain de B et aller sur le terrain de C qui ne lui appartient pas ?

Merci pour votre réponse

Par **Vincentius**, le **07/11/2008** à **10:32**

[citation]*Le propriétaire C peut-il arguer de la servitude pour pénétrer sur le terrain de B*
[/citation]Jusque là, je comprends [citation]*et aller sur le terrain de C qui ne lui appartient pas ?*
[/citation] Là, je ne comprends plus, C peut bien évidemment aller sur C...

Les servitudes dites conventionnelles (écrites dans le titre de propriété) ne peuvent s'éteindre d'elles mêmes lorsque la raison d'être disparaît. Il faut en effet l'accord des différents propriétaires pour l'interrompre: [Article 686](#) du code civil.

Les servitudes dites légales s'éteignent d'elles mêmes lorsque la raison d'être disparaît:
[Article 682](#).

Les fonds C et D (issus de A) bénéficient de la servitude que A avait sur B: [Article 700](#).

Enfin bon, tous cela si j'ai bien compris votre situation, bien sur...
Avec un plan, cela serait sans doute plus facile à comprendre...

Par **pechmeja**, le **07/11/2008** à **15:18**

Merci pour votre réponse, je vais être plus précis ! et le plan sera le bienvenu...

Sur le plan, initialement le propriétaire A détient les biens en rose et vert. Il dispose de la servitude sur le terrain bleu pour se rendre sur le terrain vert enclavé.

Ce propriétaire A vend séparément le terrain rose et le terrain vert à deux propriétaires différents !

C'est là l'objet de ma question très précisément : **le nouveau propriétaire du terrain rose peut-il revendiquer cette servitude pour passer sur notre propriété (bleu) pour aller sur la propriété (vert) qui ne lui appartient pas ?**

Pour information, le propriétaire du terrain vert a acquit le terrain face à la grange pour être désenclavé.

J'espère avoir été plus clair...

<http://img147.imageshack.us/my.php?image=planterrainqi9.jpg>

Par **Vincentius**, le **07/11/2008 à 18:00**

C'est déjà plus clair...

Donc à l'origine:

- Les terrains rose et vert n'étaient pas contigus?
- Le terrain vert n'était constitué que de la grange et était donc enclavé?

Alors pourquoi la servitude ne se faisait pas par le terrain face à la grange ou plutôt sur la partie de terrain entre la grange et la route?

Si la servitude est conventionnelle elle ne peut être utilisée que pour l'usage et l'étendue définie: Articles [686](#) & [702](#).

D'autre part la servitude peut aussi s'éteindre par 30 ans de non usage: [706](#). Ce n'est apparemment pas le cas puisque le terrain vert viens tout juste d'être désenclavé...

Par **pechmeja**, le **07/11/2008 à 19:28**

Merci pour votre réponse rapide, je commence à mieux comprendre.

[citation]Alors pourquoi la servitude ne se faisait pas par le terrain face à la grange ou plutôt sur la partie de terrain entre la grange et la route? [/citation]

Nous sommes à la campagne et les murs de séparation empêchent la circulation. (l'entrée se trouve face au terrain bleu)

Donc il semblerait normal que cette servitude s'éteigne d'elle même, car le propriétaire (du fonds rose) revendiquant cette servitude **n'est pas propriétaire du fonds bénéficiant de la servitude**

!

Ai je bien compris ?

Encore merci

Par **Vincentius**, le **07/11/2008** à **19:47**

[citation]*Nous sommes à la campagne et les murs de séparation empêchent la circulation.*
[/citation]

Je ne comprends pas... Même un terrain avec une construction sur toute la façade donnant sur la voie publique, laissant ainsi une partie du terrain à l'arrière de la construction, n'est pas considéré comme enclavé.

Vous ne m'avez toujours pas dit s'il s'agit d'un servitude [fluo]conventionnelle[/fluo] ;)

Par **pechmeja**, le **08/11/2008** à **09:16**

Grâce à vous j'avance, je conviens que je n'use pas des bons termes, pardonnez moi.

Vous comprendrez mieux avec l'acte ci-joint.

<http://img391.imageshack.us/my.php?image=servitudeactezh8.jpg>

Ma belle-mère avait donné une servitude pour que les propriétaires puissent remettre en état la grange située sur le terrain vert.

La donation de la parcelle 998 (bleu) a été faite à mon épouse, et cette servitude; qui lui a échappé est ressortie à l'occasion d'un bornage de la parcelle 1274 (rose).

Que puis je vous apporter comme autre élément ?

Il y a un propriétaire pour la parcelle rose.

Il y a un propriétaire pour la parcelle verte.

Il y a un propriétaire pour la parcelle bleue.

Le propriétaire de la parcelle rose, qui n'est plus celui cité dans l'acte, **revendique la servitude pour se rendre sur la parcelle verte qui ne lui appartient pas !**

Par **Vincentius**, le **10/11/2008** à **17:36**

Si j'ai bien compris, à l'origine, les différentes propriétés été répartis [ainsi](#):

- Le bleu à vous (à votre belle-mère puis à sa fille);

- Le rose à l'ancien voisin;

- Le rouge à un autre voisin.

L'ancien voisin vend en deux lot sa propriété, soit un lot rose et un lot vert.

L'assiette de la servitude longe le terrain de l'ancien voisin, je suppose...?
Ou se trouve ou se trouvait la parcelle 997 ?

L'acquérir du lot vert fait en même temps ou plus tard, auprès d'un autre voisin, l'acquisition du terrain rouge, le désenclavant.

L'acte notarié de votre belle-mère ne serait-il pas à l'occasion d'une division de propriété ?
Votre terrain et le vert ou le rose ne formaient-ils pas une seule propriété ?

L'important est de savoir ou est la parcelle 997, puisque selon la servitude c'est cette parcelle qui à ce droit, pas une autre!
D'autre part, cette servitude n'aurait elle pas été mise en place seulement pour des travaux de remise en état de la grange ?

Par **pechmeja**, le **12/11/2008** à **09:29**

Pas simple hein ?

[citation]Votre terrain et le vert ou le rose ne formaient-ils pas une seule propriété ?[/citation]

A l'origine, les terrains rose ET vert **étaient une seule propriété cadastrée 997** propriété d'un seul propriétaire. Le bleu (998) a toujours été notre propriété (belle-mère puis fille)

*[citation]L'assiette de la servitude longe le terrain de l'ancien voisin, je suppose...?
Ou se trouve ou se trouvait la parcelle 997 ?[/citation]*

Oui, l'assiette de la servitude longe la parcelle 997 (vert et rose)

[citation]L'ancien voisin vend en deux lot sa propriété, soit un lot rose et un lot vert.[/citation]

Oui, la parcelle 997 est scindée en deux, un lot rose et un autre vert, vendus à deux propriétaires différents. L'appellation 997 disparaît au profit des nouveaux numéros de parcelles.

[citation]L'important est de savoir ou est la parcelle 997, puisque selon la servitude c'est cette parcelle qui à ce droit, pas une autre! [/citation]

Cette parcelle n'existe plus, comme précisé avant, la 997 est devenue la 1274 (rose) et 1275 (vert)

[citation]L'acquéreur du lot vert fait en même temps ou plus tard, auprès d'un autre voisin, l'acquisition du terrain rouge, le désenclavant. [/citation]

Exactement, l'acquéreur du lot vert achète tout le terrain (1302) face au lot vert et se trouve désenclavé.

[citation]D'autre part, cette servitude n'aurait elle pas été mise en place seulement pour des

travaux de remise en état de la grange ?[/citation]

Oui, sur l'acte que je vous ai fait passer dernièrement référence est faite aux travaux pour aménager la grange en habitation ! (le dernier paragraphe)

Voilà...la pelote de laine semble se dénouer...

Merci pour le temps consacré à ma petite histoire...

Par **Vincentius**, le **12/11/2008** à **11:20**

Avez-vous bien remarqué le lien que j'ai inséré dans le message précédent en fin de première ligne sous le mot "ainsi" ?

La propriété de l'ancien propriétaire était constituée des deux parties rose sans la partie rouge, donc ces deux parties n'étaient pas contiguës et devaient donc avoir chacune leur numéro de parcelle...

Par **pechmeja**, le **12/11/2008** à **14:40**

ho..j'avais omis ce lien, je viens de regarder, ce que vous avez matérialisé n'est pas juste (mais l'idée est bonne !).

Les parcelles rose et verte sont bien telles que représentées sur le plan initial.

Les parcelles verte et rose étaient la paracelle 997 originelle.

Laquelle 997 s'est trouvée scindée en deux parcelles, renommées pour la verte 1275 et pour la rose 1274. Avec un propriétaire différent pour chaque.

Par **Vincentius**, le **12/11/2008** à **15:27**

Donc le jour de la rédaction de la servitude, le voisin de l'époque possédait la parcelle 997 constituée **exactement** des zones rose et verte comme vous l'aviez indiqué sur votre plan, là ci-dessous ;)

<http://img147.imageshack.us/my.php?image=planterrainqi9.jpg>

Le tracé de la servitude est-il bon ?

Par **pechmeja**, le **12/11/2008** à **15:47**

Oui, le voisin possédait les parcelles verte et rose, telles que représentées - qui étaient UNE seule parcelle 997 - (avant la vente aux deux nouveaux propriétaires, la vente a été effectuée

APRES les travaux sur la parcelle verte).

Travaux à l'origine de cette servitude.

Par **Vincentius**, le **12/11/2008** à **15:51**

D'autre part, vous indiquez plus haut que l'entrée de l'hangar/maison se fait depuis votre terrain. Tout laisse à penser que, dans le passé, le terrain vert et le votre faisait parti de la même propriété...

Par **pechmeja**, le **13/11/2008** à **09:12**

Non, les propriétés ont toujours été séparées. Le terrain vert est parfaitement distinct du notre.

Le vert ET le rose étaient la même propriété.

C'est curieux, mais bon.

Par **Vincentius**, le **13/11/2008** à **12:03**

Un petit résumé de ce que j'ai pu comprendre de votre problème:

L'ancien propriétaire a entrepris des travaux pour transformer le hangar en maison. A cette occasion, il a demandé à votre belle-mère un droit de passage sur votre terrain pour accéder facilement à la façade donnant sur votre terrain. Le droit de passage a été établi sur toute la longueur de votre terrain, pour éviter de créer un accès entre votre terrain et celui du voisin à proximité du chantier.

Ce droit de passage n'a pas, selon moi, été établi pour désenclaver la partie verte qui n'a jamais été enclavé puisque qu'elle est contigüe à la voie publique et à la partie rose!

Pour effectuer des travaux sur des constructions en limite de propriété, il existe le "tour d'échelle", qui n'a nullement à être écrit sur un acte notarié puisque c'est un droit que dispose votre voisin à l'occasion des travaux.

De plus, selon moi, cette servitude que votre belle mère et son voisin de l'époque ont fait notarié n'est pas assez cadrée et trop permissive. Elle ne précise pas clairement que votre voisin ne pouvait en disposer que pendant les travaux...

En principe cette servitude a dû être retranscrite sur les titres de propriété des deux nouveaux voisins...

Vous pourriez adresser au voisin propriétaire du terrain rose, un courrier en RAR, lui signifiant qu'à défaut de démontrer son droit de passage, vous clôturerez votre terrain. Bien sur vous

n'y parler pas cette servitude...

Sans demander à votre voisin, vous pouvez au moins clore tout le long de votre terrain, puisque ce droit de passage est établi sur toute la longueur de votre terrain. Cela l'obligera à contourner votre clôture...

[Peut-on passer sur le terrain du voisin pour effectuer des travaux sur une maison construite en limite séparative ?](#)

(source : Service-public.fr)

Par **pechmeja**, le **13/11/2008** à **14:04**

[citation]En principe cette servitude à du être retranscrite sur les titres de propriété des deux nouveaux voisins... [/citation]

Exact, j'ai vu l'acte de propriété du nouveau propriétaire, la retranscription est le reflet exact du document que je vous ai transmit.

[citation]Vous pourriez adresser au voisin propriétaire du terrain rose, un courrier en RAR, lui signifiant qu'à défaut de démontrer son droit de passage, vous clôturerez votre terrain. Bien sur vous n'y parler pas cette servitude... [/citation]

Tout le long de la servitude les murs en pierre existent, les propriétés sont parfaitement délimitées. Et le voisin m'a montré son acte où est retranscrit cette servitude.

[citation]Cela l'obligera à contourner votre clôture... [/citation]

C'est cela que je ne comprends pas, à quel titre pourrait-il pénétrer sur notre terrain ? pour visiter un autre terrain qui ne lui appartient pas ?

En résumé, je lui adresse un courrier lui demandant de démontrer son droit de passage ? ce qui laisse entendre que la transcription sur son acte de propriété de cette servitude ne suppose pas un droit de passage ?

Par **Vincentius**, le **13/11/2008** à **19:17**

Votre voisin rose se sert de la "largesse" de la servitude. Servitude qui n'aurait jamais du être notarié! Les propriétés issues de la parcelle 997 bénéficient de ce droit ([article 700](#)).

Il faudrait demander au propriétaire vert s'il est d'accord de supprimer la servitude. Il ne s'en sert pas lui-même et ça empêchera son copain de voisin de continuer à agir trop familièrement en entrant chez lui par la petite porte!

Cette petite porte es-ce une porte de la maison donnant directement sur votre terrain ou un portail du terrain donnant directement sur votre terrain ?

Par **pechmeja**, le 14/11/2008 à 09:23

[citation]Cette petite porte es-ce une porte de la maison donnant directement sur votre terrain ou un portail du terrain donnant directement sur votre terrain ?[/citation]

Il s'agit d'une porte donnant directement sur notre terrain. Mais ce n'est pas l'entrée principale de la maison, toutes les ouvertures principales sont en facade sur le terrain qui a été acheté par le propriétaire vert face à sa maison.

D'ailleurs, cette ouverture nous semble inappropriée.

Par **Vincentius**, le 14/11/2008 à 18:03

[citation]Il s'agit d'une porte donnant directement sur notre terrain.[/citation]

Ah, très intéressant... Le voisin vert à une vue sur votre terrain (article 678)! Cela aussi n'est pas normal, si comme vous me l'avez affirmé précédemment le hangar/maison vert et votre terrain bleu ne sont pas issues d'une même propriété (articles 692 & 693). Cette ouverture ne fait apparemment pas non plus l'objet d'un titre (servitude conventionnel). Dans ce cas, si cette ouverture à été crée il y a moins de trente ans, vous pouvez en ordonner la suppression (Article 690).

Si tel est le cas, essayez de vous accorder avec vos voisin pour supprimer la servitude de passage, en tentant une première approche avec le voisin vert puis le rose...;)

Ensuite, ordonnez au voisin vert de supprimer la vue... Et tout rentrera dans l'ordre... ;)

[Code civil](#)