



Est-il possible de modifier une servitude

Par **tortue69**, le **09/11/2012 à 22:05**

Bonsoir,

je souhaiterais avoir un avis éclairé sur une servitude de passage.

Notre copropriété a été construite sur un terrain d'1 HA appartenant à des notables qui ont gardé l'autre partie de leur terrain (soit encore au moins 1 Ha). Le terrain restant leur appartenir comprend leur propriété qui a un accès à la voie publique (une avenue) par une impasse (publique également). Le fond de l'impasse correspond donc à l'entrée de leur propriété.

L'accès principal à cette propriété, mentionné à l'urbanisme est indiqué par l'impasse. Cette propriété est fermée par le portail donnant dans l'impasse, et de l'autre côté, par un autre portail donnant sur notre résidence leur permettant ainsi le passage à travers notre résidence pour rattraper la même avenue.

Jusqu'à présent, ceci ne posait pas de problème puisque les vendeurs passaient par leur impasse.

Les vendeurs étant décédés, les héritiers ont fait transformer la propriété voisine en appartements locatifs et utilisent la servitude de passage dans notre copropriété comme leur voie principale. Ceci nous occasionne des nuisances. De nombreux camions ou autres véhicules sont passés et passent encore par notre copropriété. Les héritiers ne nous ont jamais averti ni du début ni de la fin de leurs travaux (début des travaux en septembre 2011) et n'ont jamais répondu aux LRAR adressées par notre syndic en 2011.

Les appartements vont être loués ou le sont déjà.

Je voudrais savoir comment protéger notre bien immobilier, sachant que dans l'avenir une nouvelle construction va voir le jour sur l'Ha restant.

Dans notre acte de vente, et dans le règlement de copropriété, il est mentionné que le fonds dominant (leur propriété) a une servitude de passage, gratuitement, pour le passage de tous véhicules, des personnes à pied, pour la desserte de l'immeuble, et son aménagement futur tant pour les vendeurs que pour les héritiers.

Je voudrais savoir s'il nous est possible de revenir sur cette servitude, s'il nous est possible de modifier notre règlement de copropriété par exemple car notre résidence a un portail qui n'existait pas à l'époque de la rédaction de l'acte, car la propriété est occupée par d'autres personnes, etc...

Comment nous protéger? Si nous avons des possibilités de nous protéger, que faut-il faire?

Merci par avance.

Je vous remercie pour votre aide et vos réponses.

Par **juriste13**, le 12/11/2012 à 17:20

Une servitude de passage est un droit réel immobilier. Modifier une servitude ne vous est pas possible puisqu'il s'agit d'un droit possédé par un [s]propriétaire privé[/s]. [s]La copropriété ne peut limiter ce droit, en effet elle n'a autorité que sur les parties communes[/s].

Mais celui qui bénéficie d'une servitude peut en user, jusqu'à concurrence du **trouble anormal de voisinage** (TAV). Ainsi, un propriétaire qui ne peut plus jouir paisiblement de son bien peut engager la responsabilité de son voisin sur le fondement des TAV.

Les troubles de voisinage sont des dommages à la fois "[s]continus[/s]" et "[s]excessifs[/s]". Ils engendrent une responsabilité de leur auteur dès lors qu'ils ont "[s]dépassé[/s]" la mesure coutumière de ce qui doit être supporté entre voisins" et qu'ils ont ainsi un caractère anormal. Ils peuvent consister en une atteinte à l'immeuble voisin lui-même ou à sa jouissance et son usage.

En cas de TAV, la responsabilité du promoteur et du propriétaire maître d'ouvrage peuvent être engagées en cas de dommages subis par l'immeuble contigu, de troubles causés par l'ouvrage lui-même, voire à l'occasion de dommages engendrés par le chantier.

Normalement dans le cas des TAV, le juge doit faire cesser le dommage qui importune ANORMALEMENT le plaignant. Dans votre situation, il s'agit de travaux, a priori ils s'arrêteront à un moment donné. Le juge s'il entend votre demande ne pourra a priori vous donner que des indemnités.

Donc, un propriétaire peut faire des travaux dans son bien ou exploiter son entreprise **tant que les nuisances ne dépassent pas une "certaine" limite.** Pour pouvoir rechercher cette responsabilité, vous devrez demander à faire nommer un expert pour qu'il évalue les nuisances dont vous êtes victimes en particulier en terme de poussières, de bruit,...

Ce type de responsabilité est classiquement retenu. Sachez tout de même que les indemnisations ne sont pas toujours très importantes. Si vous intenter cette action, votre voisin pensera peut-être à réutiliser son impasse et à moins vous ennuyer, surtout dans le cas des travaux qu'il envisage.

Par **tortue69**, le 12/11/2012 à 19:15

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre réponse.

Vous écrivez : "La copropriété ne peut limiter ce droit, en effet elle n'a autorité que sur les parties communes" .

La servitude de la propriété voisine représente la seule chaussée qui appartient à notre

copropriété et qui nous conduit à la voie publique. C'est donc une partie commune. L'entretien de cette chaussée (donc servitude) entre bien dans nos charges communes générales. Pour la transformation de cette propriété bourgeoise en appartements locatifs, de nombreux camions de chantier et voitures sont passés. Nous avons dû refaire la chaussée à certains endroits.

Peut-on demander à la propriété voisine de participer ou non?

La servitude est gratuite de tout temps sauf si dégradations il y a. Mais il nous est impossible de prouver que la détérioration provient de leurs camions.

Si notre chaussée est une partie commune peut-on réglementer ce passage sur cette chaussée afin que seules des voitures y passent exceptés les camions de secours, de déménagement, des poubelles. De même peut-on limiter la vitesse?

Merci pour votre réponse.