



## droit de passage, servitude

Par **vladi**, le **08/02/2011** à **13:48**

Une amie possède une maison avec une cour sur le côté qui donne accès à son garage et où stationnent les voitures des visiteurs.

Un droit de passage existe dans cette cour pour permettre au voisin, dont la bâtisse est mitoyenne, d'accéder à l'arrière de sa bâtisse qui n'est toutefois pas enclavée. Il s'agit d'un droit de passage pour accéder à d'autres issues que les principales.

Un autre accès existe dans la bâtisse par son entrée principale pour accéder à l'arrière.

Mon amie ne s'est jamais opposée au passage du voisin mais depuis de nombreuses années celui-ci y passe de temps en temps par commodité. Aucun chemin n'existe, il s'agit d'un passage herbeux non aménagé, aucun véhicule n'y est passé depuis de nombreuses années.

Aujourd'hui, ce voisin vient de décider de faire des appartements à l'arrière de sa bâtisse.

D'autorité il fait passer les engins de chantier qui par leur passages ont créé un chemin qui n'existe pas dans la cour de mon amie sous prétexte qu'il a le droit de passage. De plus, il lui a dit que se serait le chemin d'accès pour ses futurs locataires.

Question: Ce voisin a-t-il le droit de faire ce qu'il veut avec ce droit de passage avec comme vous le comprenez les conséquences que cela a pour la vie privée de mon amie.

Merci de votre réponse

Cordialement.

Par **Domil**, le **08/02/2011** à **14:43**

Ce droit de passage est-il notarié ?

Par **vladi**, le **08/02/2011** à **15:14**

Oui, le droit de passage existe sur acte notarié dans les termes suivant/

A : extrait hypothèque maison de mon amie:

.....à l'opposé les consorts X ou ayants droit

tel que le dit immeuble existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, à la parfaite connaissance de l'acquéreur, ainsi que le déclare Monsieur X, sont représentant il est précisé que sur la cour dudit immeuble, les consorts X propriétaire de l'immeuble cadastré section

E 395 aura un droit de passage sur la dite cour pour permettre l'accès aux issues de cet immeuble

B: extrait du document de X (voisin)

.....étant précisé que l'acquéreur aura un droit de passage sur la cour comprise au n°396 section E devenue la propriété de X pour permettre à l'acquéreur l'accès aux sorties de la maison. Cette cour a une surface de 3 ares

Cordialement

Par **fra**, le **08/02/2011** à **16:04**

Bonjour,

La servitude de passage acquise pat titre est perpétuelle, sauf accord des parties pour y renoncer, et ne semble pas contestable en l'état. Néanmoins, si on examine **le libellé des deux textes**[/b], elle doit profiter au propriétaire de l'immeuble voisin (indivision propriétaire... ou acquéreur de l'immeuble...) pour commodités, **et à lui seul**[/b]. Dans ces conditions, il me paraît exclu de pouvoir en faire bénéficier plusieurs personnes, cette servitude n'ayant pas été créée pour cela.

Ou bien, votre voisin sera dans l'obligation d'indemniser votre amie pour accroissement de la nuisance résultant de ladite servitude.

Par **vladi**, le **08/02/2011** à **17:06**

Je vous remercie de votre réponse  
Cordialement

Par **vladi**, le **10/02/2011** à **17:38**

Du nouveau dans cette affaire:

En fait mon amie vient de m'indiquer que les textes qu'elle m'a donné concernant la servitude de passage sont en fait des textes qui lui ont été donnés par son voisin, extraits des actes de vente des propriétaires précédents rédigés avant que mon amie n'achète ce bien.

Hors il s'avère que sur l'acte d'achat de mon amie (datant de trente deux ans en arrière)il est écrit en ces termes:

La venderesse (propriétaire précédente il y a trente deux ans)déclare ne pas avoir connaissance de servitude de passage existante.....Ce qui veut dire que mon amie ignorait l'existence officielle de ce droit de passage au moment de la vente et jusqu'à il y a quelques mois quand le voisin lui a faire part de cette servitude et remis les documents qui en attestent. Par conséquent: Le voisin peut-il faire usage de son droit de passage sachant que sa batisse n'est pas enclavée alors que mon amie en ignorait l'existence officielle au moment de l'achat?

Par **fra**, le **10/02/2011** à **17:52**

Bonjour,

Il conviendrait, déjà, de savoir pourquoi cette servitude de passage qui semble apparaître dans le titre du voisin de votre amie, n'a pas été rapportée dans le titre de cette dernière. C'est une question qu'il faudrait envisager avec l'Office Notarial qui a reçu cette acquisition. Il n'en reste pas moins vrai que le voisin semble titré ce qui est le seul moyen pour rendre une servitude de passage opposable aux tiers.

Mais je répète qu'à la lecture du texte que vous avez reproduit, cette servitude ne peut bénéficier qu'à lui seul.

Dans un premier temps, allez voir votre Notaire pour éclaircir cette situation.

Par **vladi**, le **11/02/2011** à **13:46**

Nous ignorons pourquoi la servitude n'a pas été mise sur l'acte d'achat de mon amie.

Probablement de vente en vente elle a été oubliée par les différentes parties.

Le notaire va se déplacer sur les lieux pour voir le problème avec les deux parties.

Merci de vos réponses.

Cordialement