

Droit de sur les servitudes

Par **fred31**, le **26/04/2010** à **08:06**

Bonjour,

Actuellement propriétaire d'un terrain, sur lequel est établi une servitude de passage, pour desservir un terrain enclavé de Monsieur X.

J'aurais voulu savoir quels étaient mes droits d'utilisation et de passage sur cette servitude ?

A savoir que lors de la signature de l'acte de vente était écrit :

« Etant entendu que l'acquéreur autorise le vendeur à édifier un portail a 5 M environ de la Rue ... et à clôturer d'un mur l'assiette de ladite servitude du portail jusqu'au terrain constituant le front dominant, afin que M et Mme x et leurs successeurs aient l'usage exclusif de cette bande de terre. »

Voulant construire un abri de garage derrière ma maison, le seul moyen d'y accéder serais de passé par le par ladite servitude.

Actuellement, le fait que celle-ci soit clôturer, m'empêche de pouvoir accédé pleinement en véhicule à l'arrière de ma maison.

Mes droits en temps que propriétaire de la servitude m'autorise t-il à supprimer le mur d'assiette de la servitude pour pouvoir profité de celle-ci ?

Par **dobaimmo**, le **26/04/2010** à **08:47**

Monsieur et Madame X doivent avoir l'usage "exclusive" de cette bande de terre. donc vous ne pouvez ni passer sur cette bande ni détruire partiellement le mur autorisé. Pour pouvoir faire autre chose, il faudrait que vous et vos voisins conviennent ensemble de modifier cette servitude.
cordialement

Par **fred31**, le **26/04/2010** à **09:30**

Merci pour la réponse rapide, mais...

Mes droits en temps que propriétaire, au titre de l'article 544 du code civil,

« La propriété est le droit de jouir des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Ne m'autorise t il pas à avoir un droit de passage sur mon propre terrain, même sur la dite servitude ?

Par **dobaimmo**, le **26/04/2010** à **10:10**

Il se trouve que dans le cas précis, vous ou votre prédécesseur a abandonné son droit de jouissance pour un droit de jouissance exclusive sur cette portion au bénéficiaire de la servitude : ce n'était pas une obligation, et la contrepartie financière a dû être plus importante que dans le cas classique où vous gardez la jouissance également.

Par **fred31**, le **26/04/2010** à **10:19**

L'exclusivité n'est elle pas, un terme pour spécifié que ce n'est pas un passe d'usage public par exemple?

Et n'integre t elle pas le propriétaire de la la parcelle?

Par **dobaimmo**, le **26/04/2010** à **14:14**

et non. en tout cas pas du tout dans une servitude contractuelle