



servitude et division

Par **eric 1947**, le **28/11/2019** à **15:18**

Un litige m'oppose à mes voisins : lors de la division du bien, en 2000, bien donc désormais mitoyen, il fut créé une servitude de passage sans bornage, ainsi nommé comme devant se pratiquer par "le chemin le plus direct". Cette définition répond à un passage sans obstacle , sur une très courte distance et nullement dommageable.

Cependant, un passage existant préalablement, entre les communs et la maison de maîtres, a continué d'être utilisé, par tolérance pour laisser le temps à ces voisins de faire de gros travaux. Ce passage n'est pas le plus direct mais il est le plus dommageable. Il présente cet avantage aux dits voisins, d'être plus confortable (car carrossable d'un bout à l'autre) alors que le passage le plus direct suppose un aménagement d'un chemin carrossable à travers leur parc, mais non sur le sol asservi.)

Ils invoquent donc l'impossibilité pour eux de circuler en voiture ou à pieds sur leur terrain 'spongieux" . En réalité, ils ne veulent pas faire de frais de ce côté, car il suffit d'un aménagement classique et un avis d'expert pourrait le déclarer sans peine.

Un premier jugement m'a donné tort, arguant de la meilleure qualité du chemin actuel, "goudronné" (partiellement goudronné puis empierré) et prouvant un chemin coutumier, (mais vraiment pénible pour moi, d'autant que sagissant d'un manoir destiné à la location, le nombre de passages par jour augmente d'année en année). Cette circulation remet aussi en question un projet de construction en raison des nuisances qu'elles lui causeraient.

Le dommage est donc important.

-Voici donc mes questions : le fait qu'il y ait eu un passage autrefois, entraîne-t'il de facto une servitude automatique de traversée de ma parcelle, (du type trentenaire ou par destination du père de famille) ceci malgré la définition d'une assiette vague mais suffisante pour moi si appliquée à la lettre.

Par ailleurs je précise qu'ils ne sont pas enclavés mais refusent, là-aussi de restaurer un chemin de maître).

- La tolérance accordée pour faciliter les travaux (à présent terminée) entrainerait t'elle une sorte de droit permanent ?

Par **youris**, le **28/11/2019** à **18:27**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par un usage prolongé selon l'article 691 du code civil.

seul le tracé de la servitude peut s'établir par prescription.

dans le cas d'une servitude de père de famille, qui s'applique selon les article 692 et s. du code civil, il n'y a pas besoin de titre.

dans votre situation, si avant la division il existait un chemin, ce peut être considéré comme une servitude par destination de père de famille mais il semblerait qu'un jugement n'est pas retenu cette hypothèse.

si vous n'avez pas fait appel de ce jugement, vous ne pouvez plus le contester sauf faits nouveaux.

une tolérance n'est jamais créatrice de droit sauf si cette tolérance a duré suffisamment longtemps pour qu'il y ait prescription.

s'agissant de servitudes, qui nécessite de connaître le terrain, le conseil d'un avocat me semble nécessaire.

salutations

Par **beatles**, le **28/11/2019** à **18:47**

Bonsoir,

Si j'ai bien compris le bien de départ comprenait une maison de maître et des communs reliés par un chemin actuellement goudronné tout ou en partie.

La division aurait donc consisté à séparer la maison de maître des communs.

Je ne vois pas ce que vient faire un chemin coutumier, droit de l'époque médiévale qui a perduré durant l'Ancien Régime, alors que pour ce chemin c'est l'article 694 du Code civil qui s'applique.

Cela correspond à une servitude apparente discontinue qui a les mêmes « vertus » qu'une servitude par destination du père de famille pour la Cour de cassation (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_partie) :

[quote]

La destination du père de famille est l'acte par lequel le propriétaire avisé d'un héritage, destine cet héritage ou une partie de celui-ci à l'usage ou à l'utilité d'un autre fonds lui appartenant ou d'une partie de cet autre fonds, de telle sorte que l'aménagement existant entre eux, qui ne constituait jusqu'alors que l'exercice du droit de propriété, deviendra, par

l'effet de la loi, et sous certaines conditions, une servitude.

L'aménagement des fonds constituant la destination du père de famille doit avoir été réalisé par le propriétaire avant leur séparation et subsister à ce moment, faute de quoi il ne peut révéler l'intention du constituant d'assujettir une parcelle à une autre.

Aux termes de l'article 694 du Code civil, « si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ».

La conciliation de ce texte, qui n'exige pas que la servitude soit continue, avec l'article 692, qui pose en principe que la destination du père de famille ne vaut titre que pour les servitudes apparentes et continues, a suscité de nombreuses controverses doctrinales.

Il est désormais acquis que chaque texte a son propre domaine d'application : l'article 692 vise le cas où l'aménagement, établi ou maintenu par le propriétaire commun, correspond à une servitude apparente et continue ; l'article 694 s'applique en revanche aux servitudes apparentes mais discontinues. Dans le premier cas, il n'est pas nécessaire de produire le titre qui a opéré la séparation, car l'existence d'un aménagement permanent et apparent est présumée traduire la volonté du propriétaire commun d'établir une servitude. Au contraire, si l'aménagement correspond à une servitude apparente, mais discontinue, cette servitude naît bien, elle aussi, de la séparation des fonds en vertu de la destination du père de famille, mais seulement si l'acte de séparation ne contient "aucune convention relative à la servitude". Par suite, celui qui invoque la servitude doit prouver cette circonstance et, à cette fin, produire l'acte de séparation des fonds, afin que le juge puisse vérifier que cet acte ne contient aucune stipulation contraire au maintien de la servitude.

[/quote]

Cdt.