Image not found or type unknown

SERVITUDE DE PASSAGE ET PORTAIL

Par **VEROTRZ13**, le **19/02/2019** à **09:38**

Mesdames, Messieurs,

Mon père est propriétaire d'une maison, dont l'accès par véhicule motorisée de fait par un chemin privé appartenant à Mme B.

Ce chemin privé dessert la copropriété ou mon père à un appartement rez-de-jardin, ainsi que d'autres habitations longeant le chemin privé de Mme B.

Comme la copropriété de mon père, ces habitations ont également un accès au chemin de Mme B. par servitude de passage. Par contre ces maisons ont également un accès direct sur la route domaine public, route située en contre haut. Ces accès ne peuvent se faire qu'à pieds par leur portillon propre à chaque propriété.

Dans la copropriété (3 lots) de mon père, et notamment en ce qui concerne son lot, lui ne peut accéder à la route domaine public qu'en passant uniquement à pieds par des escaliers situés dans sa copropriété, escalier situé géographiquement chez le voisin copropriétaire.

Le fils de Mme B. ainsi que 3 autres propriétaires, souhaitent mettre un portail en bout du chemin Mme B., bout du chemin situé donc côté route publique. Des devis vont nous être présentés ce lundi 25 février lors d'une réunion, car le fils de Mme B. souhaite faire payer à tous les bénéficiaires de cette servitude, le portail et la pose.

Les questions que nous nous posons sont les suivantes :

1/A-t-il le droit de nous imposer son portail ? et sous quelles conditions ?

2/A -t-il de droit de nous faire participer financièrement à la mise en place de ce portail ?

3/En cas de refus de notre part, c'est-à-dire mon père, et d'autres voisins bénéficiant de cette servitude, le fils de Mme B. peut-il nous retirer la servitude de passage ? Sachant qu'à ce moment-là, plus personne ne pourra utiliser son véhicule à moteur pour accéder chez lui, et que certains seront enclavés. A noter également, que certaines personnes sont pour la pose d'un portail, et leur choix se respecte sans nul doute mais ces mêmes personnes veulent également créer avec le fils une « copropriété » ou association pour la

poste de ce portail, invoquant qu'il faut se mettre dans la légalité …. ?!

En vous remerciant pour vos avis et vos éclaircissements sur les sujets que je viens de poser.

Cordialement - VEROTRZ13

Par **youris**, le **19/02/2019** à **13:40**

bonjour,

arrêt de la cour de cassation:

" Mais attendu que, le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conservant le droit de se clore, sauf à ne rien entreprendre qui puisse diminuer l'usage de celle-ci ou la rendre plus incommode, la cour d'appel, qui a retenu souverainement que M. et Mme X... pouvaient poser un portail ayant la largeur intégrale du chemin d'accès municipal (soit 5, 95 mètres), laquelle était suffisante pour permettre la desserte de la servitude de passage par tous véhicules, a légalement justifié sa décision ; "

de ce qui précède:

1) il peut installer un portail en respectant les conditions ci-dessus, si besoin remettre une clé ou une télécommande au fonds dominant.

2) à mon avis non, puisque cela n'a aucune utilité pour le fonds dominant.

3) une servitude de droit de passage est attaché au fonds dominant et au fonds servant, ce titre de servitude est transmise au fichier immobilier du service de la publicité foncière. Le fonds servant ne peut pas décider unilatéralement de supprimer ce droit de passage.

il appartient au syndic de copropriété d'intervenir pour faire respecter cette servitude de droit de passage.

salutations

3)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **19/02/2019** à **15:23**

Bonjour,

Pour ce qui est de l'association leur intention est de créer une ASL (Association Syndicale Libre) régie par l'ordonnance 2004-632 et le décret 2006-504.

Mais pour créer une ASL il faut le consentement de tous, c'est à dire de tous les propriétaires des habitations individuelles plus tous les copropriétaires de la copropriété de votre père.

Dans ce cas le chemin deviendrait la propriété de l'ASL qui engloberait tous les fonds.

Il faudra donc un consentement unanime, des statuts et une déclaration à la préfecture ou la sous-préfecture, avec insetion au JO.

Donc, je pense que la solution de l'ASL est à écarter car elle diminuerait vos droits.

Pour le reste si l'on peut vous imposer un portail, l'on doit obligatoirement vous permettre de pouvoir l' ouvrir ou le fermer à votre guise et de vous fournir les moyens pour le faire.

L'on ne peut pas vous imposer de participer au financement (article 701 du Code civil) ; pour la copropriété il faudrait l'unanimité pour accepter de particper au financement (avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Si certains, autres que les copropriétaires, veulent participer au financement libre à eux mais cela ne leur donnera pas de droits supplémentaires.

Cdt.

Par **VEROTRZ13**, le **19/02/2019** à **16:11**

Merci à vous tous pour vos éclaircissements.

Nous allons débattre de ce sujet lundi soir et grâce à vos réponses je pourrais argumenter.

Cordialement.

Par **Glen**, le **21/02/2019** à **19:31**

Bonjour,
Avant de dire que vous ne devez pas participer financièrement à la pose du portail il faudrait

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

peut être que avoir connaissance de la convention qui a été établie au moment de la création de cette dite servitude.
(Enfin c’est rarement le fond dominant qui a la charge des travaux de l’assiette de la servitude j’en conviens)
Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés