



## Mon voisin ne respecte pas les limites de la servitude de passage

Par **dalpine**, le **14/05/2009** à **08:54**

Bonjour,

je suis propriétaire d'une maison dans lequel mon voisin m'a vendu un droit de passage. Dans l'acte notarié, celui-ci stipule qu'il doit me laisser une largeur de 4 mètres minimum. En venant habiter ici, je n'avais pas fait attention à la distance de la servitude. Mon voisin vient d'installer un portail qui diminue l'entrée de la servitude de 40 cm. Ce qui fait que je n'ai plus que 3 mètres en début de servitude. Sans le portail, nous sommes à 3m40 au lieu des 4 mètres. Il n'a pas respecté l'assiette de la servitude, et depuis le début il fait tout pour que je n'entre plus avec mon véhicule chez moi. Aujourd'hui, je rentre difficilement, un jour je vais finir par toucher ce portail. Que puis-je faire ?

On m'a conseillé une lettre recommandée, mais je ne sait pas par quoi commencer ?

Suis-je dans mon droit ?

Merci d'avance,

Cordialement,

Par **ardendu56**, le **14/05/2009** à **22:30**

dalpine, bonsoir

"Suis-je dans mon droit ?"

Vous avez payé un droit de 4m, le voisin vous doit 4m. Il ne lui est pas permis de fermer, ni diminuer cette servitude.

Vous pouvez contacter le **CONCILIATEUR DE JUSTICE**

Le conciliateur de justice peut vous être d'un grand secours lorsque vous êtes en désaccord avec une personne. C'est un bénévole, nommé par le premier président de la cour d'appel, qui facilite le règlement à l'amiable des conflits entre personnes physiques ou morales. Il est tenu à l'obligation de secret à l'égard des tiers et présente donc toutes les garanties d'impartialité et de discrétion.

Il gère les problèmes de voisinages et évite ainsi les procédures judiciaires. C'est un moyen simple, rapide et souvent efficace pour venir à bout d'un litige et obtenir un accord amiable.

Il tient des permanences dans les mairies, reçoit chaque personne en privé, écoute leurs doléances, se rend sur place au besoin et gère la situation (Les conciliateurs parviennent à gérer à l'amiable, 50% des litiges.)

Le conciliateur de justice peut également être désigné par un juge saisi d'un litige afin de trouver une solution amiable.

#### Ses compétences

Le conciliateur de justice peut intervenir dans de nombreuses affaires parmi lesquelles :

- problème de mitoyenneté,
- conflit entre propriétaire et locataire,
- problème de copropriété,
- querelle de voisinage ou de famille,
- contestation d'une facture, etc...

#### Le résultat de la conciliation

En cas d'entente, le conciliateur de justice peut établir un constat d'accord dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre. Sa rédaction n'est obligatoire que lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit.

Le juge d'instance peut donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord si les parties en ont manifesté la volonté. Il a alors la même force qu'un jugement.

#### Echec de la conciliation

En cas de désaccord ou en l'absence de l'une des deux parties, chacun des adversaires reste libre de saisir le tribunal.

Si les deux parties sont d'accord, elles peuvent aussi demander à ce que l'affaire soit immédiatement jugée.

Il ne peut en revanche pas intervenir :

- dans les affaires d'état des personnes (état civil),
- dans les conflits entre personnes privées et l'administration (contactez le médiateur de la République),
- dans le domaine du droit de la famille (divorce, reconnaissance d'enfant, pensions alimentaires, garde des enfants, autorité parentale),
- dans les procédures pénales.

#### Contacteur un conciliateur

Pour connaître le lieu et les heures de permanence du conciliateur de justice, adressez-vous à la mairie de votre domicile.

Pour toute information, vous pouvez également vous adresser :

- au service d'accueil et de renseignements du tribunal d'instance,
- au service de consultation gratuite des avocats (renseignez-vous auprès de la mairie, du tribunal d'instance ou de grande instance),
- à la maison de justice et du droit de votre département,
- à un avocat.

Adressez-vous au greffe (secrétariat) du tribunal d'instance compétent. Vous pouvez choisir :

- le tribunal du siège social de votre adversaire,
- le tribunal du lieu d'exécution du contrat,
- le tribunal du lieu où vous avez subi le préjudice.

Votre demande peut être formulée par simple lettre ou à l'aide d'un formulaire à retirer auprès du greffe en joignant toutes les pièces justificatives à votre demande.

Le conciliateur de justice vous convoquera avec votre adversaire dans le bureau du juge où vous exposerez directement votre problème et vos propositions. En cas d'accord, le juge le

constate par procès-verbal qui a la même force qu'un jugement.

A savoir

- la procédure de conciliation est gratuite, non obligatoire.
- le conciliateur de justice peut se déplacer sur les lieux de la contestation.
- si une seule des deux parties l'a saisi, il convoquera l'autre.
- vous pouvez être accompagné d'une personne de votre choix (avocat, conjoint, concubin, personne attachée à votre entreprise).

Bien à vous

Par **dalpine**, le **15/05/2009** à **08:14**

Bonjour,

Merci infiniment pour votre réponse.

J'ai bien pris contact avec le conciliateur de justice via la mairie, mon voisin a repoussé le rendez vous, donc il le verra que dans 1 mois à peu près.

J'ai eu un premier contact avec lui, et l'échange c'est très bien passé, il nous dit qu'il allait voir le voisin, et dans le cas ou on n'arriverais pas à se mettre d'accord, celui-ci (le conciliateur) nous dira à ce moment quoi faire.

De toutes facon, je n'accepterais pas qu'il laisse d'une son portail, et de deux, qu'il élargisse l'assiette de la servitude comme prévu dans l'acte afin que je ne rencontre plus de soucis pour entrer chez moi.

Maintenant, ma dernière question est de savoir si je doit lui envoyer un recommandé ou pas au voisin ? on me conseil de le faire malgré que la négociation est en cours, mais comme le conciliateur a un pouvoir, je prefere attendre qu'il rencontre le voisin, et à ce moment la, je pourrais avoir le rapport de ce qui sait passé et saisir la justice si nous ne trouvons pas de compromis.

Qu'en pensez vous ?

D'avance, merci encore,

Cordialement,

Par **ardendu56**, le **15/05/2009** à **11:54**

dalpine, bonjour

Il n'est pas utile de lui envoyer un courrier, le conciliateur a les choses en mains.  
Concernant la servitude, la loi est claire :

Article 701 du code civil :

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Bien à vous.

Par **dalpine**, le **15/05/2009** à **18:01**

Bonjour,

merci infiniment pour votre réponse rapide, claire et précise.

Cordialement,