Image not found or type unknown

Droit de passage servitude

Par **Ino38**, le **22/02/2020** à **14:30**

Bonjour,

Je me permets de vous poser une question.

Je suis en cours d'achat d'une grange en vue de la rénover.
Le voisin a eu une servitude par l'escalier de cette grange pour aller au grenier de sa grange voisine.

Servitude qui a actuellement 80 ans.

La grange que j'ai envisage d'acheter, À été classé en péril imminent par la commune.

L'escalier qui contient la servitude n'est plus praticable depuis des années. En effet l'escalier est à moitié détruit.

Donc , Le voisin a construit son propre escalier dans sa grange pour accéder a son grenier.

J'ai tenté de négocier avec lui pour lui construire un autre escalier. La seule chose qu'il souhaite en échange de la suppression de servitude, c'est une grosse partie du terrain qui appartient à la grange que j'achète.

Vu que l'escalier est impraticable,
Vu que la grange contenant la servitude un arrêté de péril imminent.
Vu qu'il a construit son propre escalier.

Pensez-vous que je puisse demander l'annulation de la servitude ?
A-t-elle des chances d'aboutir ?

Quelles sont mes solutions ?

Je suis allé voir le notaire, lui-même m'a dit qu'elle n'avait plus lieu d'être. Mais le voisin refuse toute négociation il veut le terrain.

Merci d'avance

Par **youris**, le **22/02/2020** à **14:40**

bonjour,

si c'est une servitude conventionnelle entre les 2 fonds (terrains voisins), il faut l'accord entre les parties pour la supprimer.

si votre voisin ne peut plus user de la servitude si son escalier est impraticable, vouspouvez demander l'extinction de cette servitude puisqu' il possède un autre moyen pour accéder son grenier.

l'article 763 du code civil indique:

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

est-ce que les 2 terrains ont appartenu par le passé au même propriétaire ?

un fonds grevé de servitude est à fuire, c'est une source assuré de conflits de voisinage.

salutations

Par **Ino38**, le **22/02/2020** à **14:58**

Merci pour votre réponse rapide.

Historiquement c'était la même famille, mais je ne sais pas si même propriétaire.

Il est précisément écrit dans l'acte notarié :

Etant observé la présence d'un escalier dépendant de l'immeuble présentement vendu, servant à l'accès commun du grenier de cet immeuble et du grenier de l'immeuble appartenant a madame x

Par **wolfram2**, le **24/02/2020** à **11:35**

Bonjour
Les art 697 et 698 du C. Civ disposent que votre voisin a le droit de faire tous ouvrages nécessaires pour user ou conserver la servitude qui lui est due par la clause récognitive contenue dans votre titre de propriété.
Ces ouvrages sont à ses frais à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.
L'art. 703 Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.
Elles peuvent être rétablies à moins qu'il ne se soit écoulé un espace de temps suffisant (trente ans à compter du jour où il a cessé d'en jouir.).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Art. 706 La servitude est éteinte par le non usage pendant trente ans.

Donc, selon vos déclarations, votre voisin a construit son propre escalier dans sa grange pour accéderà son grenier. Non seulement, il a délaissé l'usage de la servitude au profit de son fonds. Mais il ne l'a pas entretenue, malgré le droit qu'il en avait.

C'est par son fait que la servitude est en un tel état qu'on ne peut plus en user. D'ailleurs peut-il prouver qu'il en a usé depuis moins de trente ans. Donc la servitude est éteinte par ce double motif. Et sa prétention à une parcelle de terre est abusive.

Par contre, il vous a démontré les côtés querulents de son caractère. Si vous achetez, il ne cessera de vous chercher motif à trouble de voisinage. En raison de l'état de péril notifié, vous avez obligation de démolir ou de reconstruire. Si vous n'avez jamais goûté aux inconvénients des servitudes, vous y êtes confronté. Vous-même, avez-vous libre accès à cette grange depuis la voie publique ??

Si vous achetez, vous vous préparez des années passionnantes. Fuyez.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés