



Entretien d'un terrain grevé de servitude de passage.

Par **adadaf**, le **10/09/2015** à **12:34**

Bonjour,

Je possède deux parcelles de terrains qui sont contiguës.

Sur la parcelle principale je possède un pavillon entouré d'un jardin. Sur la deuxième parcelle, qui est un chemin desservant mon voisin depuis la route, mon voisin bénéficie d'une servitude de passage dont le titre de propriété précise qu'il m'est interdit "...toutes utilisations et passage".

Ce voisin semble penser que ce terrain lui appartient totalement car il me demande aujourd'hui d'élaguer des arbres formant haie entre les deux parcelles dont je suis propriétaire : la croissance des branches au dessus de son passage le gêne. Depuis plus de 10 ans, il s'en était acquitté sans que cela soit évoqué plus avant. Vu de mon point de vue, ces deux terrains m'appartiennent : la croissance des arbres formant haie entre les deux ne me gêne pas et n'est pas mon problème puisque je n'utilise pas ce passage et que cette parcelle ne m'est d'aucune utilité. Je ne vois donc aucune obligation de faire cet entretien pour lui faciliter la vie à mes frais. Selon moi, il peut élaguer à ses frais de son côté avec ma bénédiction, tant qu'il n'endommage pas ma haie. Suis je fondé dans cette argumentation ?

Il envisage aussi de faire goudronner la parcelle pour faciliter son passage, ce qu'il a mentionné par anecdote dans une conversation sans qu'il lui soit venu à l'esprit qu'il s'agit d'une modification du terrain m'appartenant.

Je pense que cette dernière modification éventuelle devrait faire l'objet d'une demande formelle de sa part pour agrément ou refus de ma part. Ai-je raison ?

Enfin, en parcourant mon dossier de l'époque de l'achat, il s'avère que ces questions liées à l'entretien de cette servitude, ainsi que celle de la vente éventuelle de la parcelle à ce voisin, avaient été évoquées dans des courriers que j'avais adressés à mon notaire. Je n'avais eu aucune réponse.

Pourriez vous m'éclairer sur ces trois sujets (l'élagage - entretien de la parcelle ; le goudronnage - modification de la parcelle ; la vente de la parcelle) ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **10/09/2015** à **15:25**

bonjour,

le titre instituant peut prévoir à qui appartient l'entretien de l'assiette du droit de passage.

sauf si le titre de servitude dit le contraire, il appartient à celui à qui est due (fonds dominant) la servitude de faire les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver (art.697 du CC).

ces ouvrages sont à ses frais (fonds dominant) et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti (fonds servant) selon l'article 698 du même code.
salutations