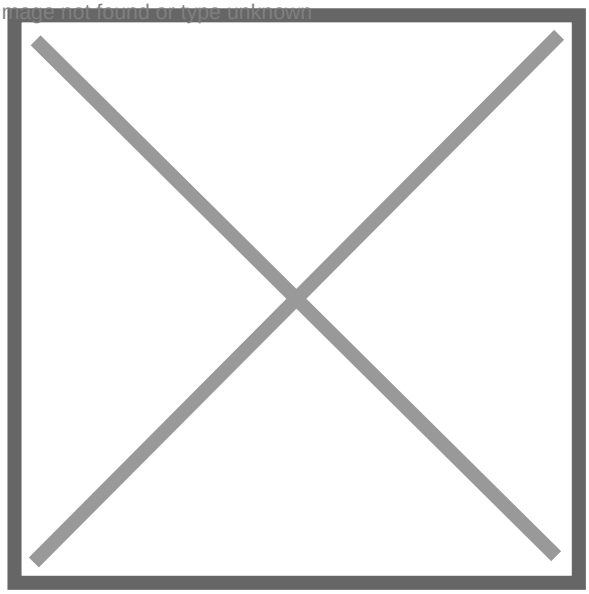
Image not found or type unknown



Servitude de passage

Par **Cyrill**, le **30/09/2020** à **20:12**

Bonjour,

Il y a 10 ans, nous avons acheté une maison. A la base c'est un mas divisé en 3 parcelles dont deux bâties. La division c'est faite lors de notre achat. Une servitude de passage avec aire de retournement a été crée sur notre terrain (parcelle A), pour la parcelle B. La parcelle C est non batie et a accès directement sur la voie publique, celle ci est en vue d'une construction d'où la servitude pour B car enclavé. Sur mon acte, il est même noté pour C "en vue d'une construction aà usage d'habitation".

Entre temps, le préfet a élargi la zone de non construction de nouvelles habitations. Du coup, 1 an et demi apres notre achat, les propriétaires B on acheté C ce qui leurs donne un accès direct à la voie publique.

Y a t il un recours pour faire annuler cette servitude qui n'aurait jamais dû être créée. On a l'impression de s'être fait berné.

De plus on ne peux même pas clôturer correctement et mettre de portail car le plan de servitude est en arrondie.

Merci de votre réponse.

Par **Raoul-2000**, le **01/10/2020** à **09:24**

Bonjour, il est tout à fait possible d'annuler une servitude de passage si les personnes

concernées ont finalement un accès direct. Ce qui semble être le cas avec l'union des deux terrains suite à l'achat par les mêmes propriétaires. Vous pouvez organiser l'arrêt de cette servitude soit à l'amiable avec vos voisins, soit avec un juge si la discussion est impossible avec vos voisins.

Par **nihilscio**, le **01/10/2020** à **09:56**

Bonjour,

Il s'agit d'une servitude conventionnelle librement consentie à sa création. Elle ne peut cesser que conventionnellement ou par le non-usage pendant plus de trente ans. Sa suppression n'est pas de droit et un juge ne pourra la prononcer.

Par **Raoul-2000**, le **01/10/2020** à **11:44**

Bonjour et pardon ! Je n'avais pas compris cette subtilité.. Merci pour cet éclaircissement !

Par **Cyrill**, le **03/10/2020** à **00:00**

Merci pour vos reponses.

Comment savoir si la servitude est légale ou conventionnelle ?

(La servitude viens d'une division de parcelle faite par le promoteur.)

Par **morobar**, le **05/10/2020** à **11:37**

Bonjour,

[quote]
conventionnelle ?

[/quote]
Conventionel signifie la signature d'un acte entre les parties, en général enregistré à la publicité foncière (ex hypothèques).

Par **Cyrill**, le **05/10/2020** à **12:05**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Daccord donc cest bien un convention

J'ai trouvé des résultat de jugement du tgi pour des fait similaires.
Apparemment en démontrant le but ultime de cette création de servitude est tout est pour tous l'enclave. Ce qui s'apparait finalement comme une servitude légale car imposé. Que le fond dominant nest et n'a en réalité jamais été enclavé.
La cours de cassation , sur tous les texte similaires que j'ai trouvé a accordée la casse et l'annulation de la servitude.

Si l'amiable est impossible je me tournerait sur cette solution.

Merci d'avoir pris le temps de me répondre

Par **nihilscio**, le **05/10/2020** à **12:30**

Avant d'envisager un procès avec vos voisins, avez-vous pris contact avec eux ? Si, du fait de l'achat de la parcelle C ils n'ont plus l'intention d'utiliser la servitude, le problème est réglé. Inutile de se compliquer la vie.

[quote]
La cours de cassation , sur tous les texte similaires que j'ai trouvé a accordée la casse et l'annulation de la servitude.

[/quote]
Une ou deux références d'arrêt alimenteraient utilement la discusion, à moins que vous ne soyez sûr de vous et qu'il ne soit donc plus nécessaire de discuter davantage.

Par **Cyrill**, le **05/10/2020** à **15:33**

C'est bien pour ça que j'ai dit si l'amiable est impossible.

C'est juste que je prefere avoir le maximum d'informations avant d'entreprendre quoi que ce soit. En l'occurrence pour l'instant un entretien avec mes chers voisins.

Par **amajuris**, le **05/10/2020** à **15:49**

bonjour,

vous indiquez qu'il s'agit d'une servitude conventionnelle (aujourd'hui à 12h05), dans ce cas, on se moque qu'il y ai enclave ou pas.

pour supprimer cette servitude conventionnelle, comme cela a été déjà dit, il faut l'accord des 2 parties.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

salutations

Par **goofyto8**, le **05/10/2020** à **16:25**

Si le voisin refuse, malgré tout, d'annuler la servitude alors qu'il n'est plus enclavé , il faut demander l'extinction de la servitude pour non-usage pendant plus de trente ans.

Par **amajuris**, le **05/10/2020** à **16:35**

il s'agit d'une servitude conventionnelle et non d'une servitude légale pour cause d'enclave.

Par **goofyto8**, le **05/10/2020** à **17:29**

Une servitude conventionnelle est caduque, pour non usage, au delà de trente ans.

Par **amajuris**, le **05/10/2020** à **18:21**

goofytoo,

je suis d'accord avec votre nouvelle réponse sauf, que cyrill indique dans son premier message, que cette division de parcelle s'est faite il y a 10 ans donc l'article 706 du code civil n'est pas applicable.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés