



servitude non publiée

Par **mechou**, le **27/03/2025** à **09:55**

j'ai misionné en 2013 un géomètre pour un bornage avant de construire un garage sur ma propriété qui a été réalisé sans que le geomètre expert dispose du titre de propriété de l'un des voisins concerné qui réclame une servitude de passage en lieu et place du garage bien même que le permis de construire ait été purgé de tout recours en 2014. Le géomètre expert a rédigé en 2015 un procès verbal de carence après que la construction ait été achevée. Le titre de propriété a été exhumé des archives départementales en 2017. Le voisin exige la demolition de mon garage suis- je responsable du bornage? La servitude n'était pas publique et non publiée.

Par **Lingénu**, le **27/03/2025** à **11:15**

Bonjour,

Il n'y a pas eu de bornage puisque le géomètre a rédigé un procès verbal de carence. Il aurait fallu demander un bornage judiciaire.

Une servitude est un droit réel non opposable aux tiers si elle n'est pas publiée.

Une servitude de passage s'éteint au bout de trente ans de non-usage, la charge de la preuve incombant au propriétaire du fonds servant.

L'action en démolition est une action personnelle qui se prescrit par cinq ans. La servitude étant connue du voisin depuis 2017, il a attendu plus de cinq ans pour demander la démolition du garage. Donc, si le garage doit être démoli, ce sera au frais du voisin.

Par **youris**, le **27/03/2025** à **11:20**

bonjour,

votre servitude n'étant pas publiée, elle n'est pas opposable au tiers, mais cette servitude de droit de passage a du être signée entre vous et votre voisin.

voir ce lien :

[opposabilite-de-la-servitude-non-publiee-ni-mentionnee-dans-l-acte-d-acquisition](#)

salutations

Par **Karpov11**, le **27/03/2025** à **13:25**

Bonjour,

En complément je cite l'article 695 du Code civil: "*Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre réconfortif de la servitude, et **émané du propriétaire du fonds asservi***"

Une servitude de passage ne peut s'acquérir par la prescription trentenaire (article 690 du Code civil).

Demandez donc à votre voisin qu'il vous montre un acte authentique établissant le droit de passage et s'il ne le présente pas, rappelez-lui l'article que j'ai cité (la Cour de cassation ne transige pas sur cet article).

Pour compléter ce qu'a répondu Youris, il s'agit probablement d'une servitude signée sous seing privé qui, comme expliqué, n'est pas opposable aux tiers

Cordialement