



Contestation d'ajout de servitude

Par **Arche de Galance**, le **05/08/2017** à **12:27**

Bonjour, le sujet est le suivant :

Nous sommes plusieurs voisins à bénéficier d'une servitude de passage reprise par acte notarié. Le propriétaire du fonds servant veut accorder une servitude de confort à un autre terrain (Non enclavé), et cela sans notre accord. Pouvons nous contester car il rend bcp plus incommode la servitude et surtout il remet en cause un acte notarié sans accord des parties ? La nouvelle servitude desservirait un lotissement de 11 maisons...

D'avance merci.

Par **youris**, le **05/08/2017** à **13:50**

bonjour,

avis personnel,

le propriétaire du fonds servant d'une servitude de passage reste propriétaire de son fonds y compris sur l'assiette du droit de passage, il a donc le droit d'accorder un nouveau droit de passage à un autre fonds dominant.

l'article 686 du code civil indique:

" Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après."

pour contester cette nouvelle servitude, vous devrez prouver devant un tribunal qu'elle rend plus incommode l'usage de votre propre servitude.

salutations

Par **Arche de Galance**, le **05/08/2017** à **14:03**

Bonjour Youris et Merci de cette réponse. Je me réfère au site notaires.fr qui indique :

"L'étendue et les modalités d'exercice des servitudes conventionnelles sont définitivement fixées par le titre qui les institue et ne peuvent être modifiées que d'un commun accord entre

les propriétaires des fonds dominant et servant." Il y a également dans notre règlement la répartition des frais d'entretien.

Si demain il peut nous imposer le passage de plusieurs dizaines de voiture sans nous consulter et en continuant à nous faire payer la même chose, je vois ça comme un abus de droit.

Merci dans tous les cas de votre réponse. Bon week-end

Cordialement

Par **youris**, le **05/08/2017** à **15:35**

le propriétaire du fonds servant a le droit, à mon avis, d'accorder d'autres droits de passages. l'abus de droit est pour le titulaire du droit, soit de le mettre en oeuvre de manière anormale, en dehors de sa finalité, soit dans le seul but de nuire à autrui.
prenez l'avis d'un avocat ou voyez avec votre protection juridique.

Par **Arche de Galance**, le **05/08/2017** à **15:44**

Si ce n'est pas une mise en œuvre anormale, je ne vois pas ce que ça pourrait être. Le caractère plus incommode et sans nouvelle proposition de répartition des frais d'entretien est patent. Passer de 5 voitures circulant sur 35 m sur une bande de 5m de large à 32 voitures s'avère plutôt incommode me semble t-il. Ce d'autant que ce sont les propriétaires des 4 véhicules (le 5ème étant celui du propriétaire accédant à sa vigne) qui devraient payer les 6/8èmes des frais d'entretien. Un notaire peut-il statuer sur ce cas ou faut-il recourir aux services d'un avocat ? Merci de votre réponse une nouvelle fois. Cordialement

Par **youris**, le **05/08/2017** à **16:21**

un notaire peut vous conseiller mais il n'a pas le pouvoir de trancher un litige, seul un juge a ce pouvoir.

je ne pense pas que votre titre de servitude mentionne un nombre maximal de véhicules utilisant le passage, ni le nombre de passages pour chaque propriétaire.

vous pourriez avoir des propriétaires qui possèdent plusieurs véhicules et utilisant de manière intensive leurs droits de passage.

si des propriétaires bénéficiaires du droit de passage venaient à diviser leurs lots pour permettre de nouvelles constructions, ce droit de passage s'appliquerait aux nouvelles parcelles ainsi créées.

d'ailleurs je ne vois pas comment les propriétaires des fonds dominants pourraient être gênés par une augmentation de trafic sur le terrain du fonds servant qui ne peut gêner que le propriétaire du fonds servant.

Par **Arche de Galance**, le **05/08/2017** à **17:01**

Ici il y a AJOUT d'une servitude qui dessert 14 maisons supplémentaires ! La servitude devient forcément plus incommode ceci sur 35 mètres De passage Non ?

Par **youris**, le **05/08/2017** à **17:21**

comme indiqué dans mon premier message, seul un tribunal que vous aurez saisi, pourra répondre à cette question.
vous pouvez poser la question à un avocat spécialisé en droit de l'immobilier

Par **Arche de Galance**, le **05/08/2017** à **17:25**

Merci je vais suivre votre conseil Cordialement

Par **janus2fr**, le **06/08/2017** à **09:46**

Bonjour,

Pour vous apporter un point de comparaison, il a été jugé que la division d'une des parcelles bénéficiaire d'une servitude de passage en plusieurs lots (lotissement), donc augmentant le nombre de passages sur la servitude, ne rendait pas plus incommode l'usage de la servitude. Bien que ce ne soit pas tout à fait votre cas, puisque pour vous, il y a ajout d'un fond dominant et non division d'un fond existant, on peut penser que le résultat sera le même.

En fait il faut bien voir ce que l'on entend par "rendre plus incommode l'usage de la servitude". C'est plutôt le fait de mettre des obstacles sur le passage, ou obliger les usagers à faire des manoeuvres pour passer, que d'augmenter le nombre d'usagers. Pour que l'augmentation du nombre d'usagers rende plus incommode l'usage de la servitude, il faudrait qu'il soit très conséquent entraînant, par exemple un temps d'attente pour pouvoir passer ou des embouteillages...

Par **Arche de Galance**, le **06/08/2017** à **09:54**

Merci de votre réponse. Ce sera bien le cas. Aujourd'hui 4 véhicules maximum empruntent sur 35 m un Chemin large de 5m. Demain ce seront potentiellement 32 véhicules. Le caractère "plus incommode" ne me semble pas démerité. Le risque de collision compte tenu d'une largeur insuffisante, quasi impossibilité de se croiser, ou vont passer les enfants et les parents se rendant à l'école, au travail, les piétons comme moi avec ce trafic. Il n'y a pas de transport en commun, que la voiture ou le vélo. Il y a bien à mon sens une dégradation des modalités de la servitude. Merci de votre réponse bon dimanche