



Servitude entre deux parcelles

Par **calc47**, le **26/07/2012** à **08:05**

Bonjour,

J'ai acheté un bien grevé de servitudes. Elles permettent à ma voisine d'atteindre sa propriété qui consiste en plusieurs parcelles. ces parcelles sont séparées par la mienne, mais chacune de ses parcelles peut-être jointe de la route par une servitude de passage. L'acte qui accorde ce droit mentionne que les servitudes permettront d'atteindre les parcs et les bâtiments et que cela se fera par le chemin le plus direct. Point de contestation là-dessus. (aucune de ces parcelles n'est enclavée).

Pour atteindre une de ses parcelles à partir d'une autre, ma voisine ne rejoint pas la route, mais traverse la mienne, considérant qu'il s'agit là du chemin le plus direct, ce qui est vrai. Ce droit, qu'elle prétend sien, n'est pas défini dans les actes, mais ma parcelle et les siennes étaient autrefois réunies (avant 2000) donc destination du père de famille.

Les servitudes auxquelles j'ai fait allusion reprennent effectivement les anciens passages d'avant la partition, mais rien n'est mentionné quant à une servitude d'une parcelle vers une autre devant traverser la mienne.

Ce droit de raccourci est-il dû de par le bon père de famille, devait -il être mentionné dans les actes ? (avec mention pour passer d'une parcelle à l'autre, lesquelles sont séparées par la parcelle x restant la propriété du vendeur (par exemple)

Il va sans dire que, si l'accès à partir de la voie publique ne me pose guère de problème, le fait de rejoindre une parcelle tiers à une autre est pleine d'inconvénients et de contraintes et contredit un projet de construction.

Une servitude doit-elle être expressément mentionnée et définie

Par exemple "que la parcelle x et la parcelle y pourront être atteintes partant de l'une vers l'autre et dans les deux sens, sans avoir pour autant à transiter par les accès définies prévues par les autres servitude route vers parcelles "

Merci de votre réponse.

calc47

Par **alterego**, le **26/07/2012 à 09:36**

Bonjour,

Sous réserves, il semblerait qu'il s'agisse d'une servitude de passage établie par le fait de l'homme (servitude conventionnelle) et non pas une servitude de passage établie par la loi.

En application de l'article 686 du Code Civil, 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 pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue de ces servitudes se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de ce titre, par les règles du Code Civil.

Que son fonds ou ses fonds soi(en)t ou non enclavé(s) est sans importance.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **alterego**, le **26/07/2012 à 18:38**

Vous serait-il possible de nous présenter un croquis de l'ensemble des parcelles mentionnant l'assiette de la servitude, ce qui aiderait à mieux comprendre ?

La servitude ne peut pas s'exercer hors de son assiette.

Cordialement

Par amajuris, le 27/07/2012 à 13:10

bjr,

si les parcelles ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude, il y a servitude par destination de père de famille et que ce type de servitude peut s'établir sans titre mais dans certaines conditions.

Il faudra tout d'abord que la servitude soit apparente, c'est-à-dire qu'elle soit matérialisée par un aménagement visible. Un simple passage ne pourra devenir une servitude par destination du père de famille s'il n'est pas matérialisé par un chemin ou un sentier aménagé. Ensuite, pour que la destination du père de famille puisse être invoquée avec succès, il faut que l'aménagement ait été réalisé alors que les deux fonds appartenaient au même propriétaire. Les juridictions exigent en outre que l'aménagement constitutif de la servitude (puits, canalisation, chemin...) soit fait par le propriétaire lui-même et non par un tiers.

L'aménagement doit être permanent, depuis sa création par le propriétaire initial jusqu'à la division du fonds.

cdt