



## Problème de servitude de passage avec voisinage

Par **Charles13400**, le **07/12/2018** à **21:03**

Bonsoir à tous,

Comme expliqué dans le titre, je suis en co fis avec mon voisin concernant une servitude de passage.

Nous avons acheté avec ma femme courant 2016 notre résidence principale dans laquelle nous habitons déjà depuis 6ans).

Lors du passage chez le notaire, au moment du rappel des servitude, celui-ci nous a demandé si elle correspondait bien physiquement au descriptif qu'il en a fait à savoir : une servitude de 3 mètres de large sur l'ensemble de celle-ci, pour le passage d'une charrette. Nous lui avons répondu que nous car à ce jour elle ne fait pas cette largeur sur l'ensemble, la largeur n'excédant pas 1.20 mètres sur plus de la moitié de la servitude.

Sur les conseils de notre notaire nous avons fourni une copie du rappel de servitude présent sur notre acte de propriété à notre voisine afin de lui demander de s'y conformer.

Elle l'a très mal pris en nous disant que nous racontons n'importe quoi et en nous demandant une copie intégrale de notre acte, chose que j'ai refusé.

En suivant j'ai contacté un huissier afin de faire constater le fait que la servitude réelle ne correspond pas à celle décrite sur notre acte, constat que j'ai envoyé en recommandé à ma voisine.

Depuis ce jour je n'ai pas de nouvelles.

J'ai plusieurs questions:

La première, que dois-je faire maintenant pour faire valoir mon droit ?

Ensuite, une partie du portail d'accès est bloqué par un cadenas qui m'empêche de l'ouvrir en entier, comment le faire enlever ?

merci d'avance pour votre aide !

Par **Lag0**, le **08/12/2018 à 09:09**

[citation]Ensuite, une partie du portail d'accès est bloqué par un cadenas qui m'empêche de l'ouvrir en entier, comment le faire enlever ? [/citation]

Bonjour,

Le propriétaire du fond servant a le droit de clore la servitude. Le portail et le cadenas ont donc tout à fait le droit d'être là. En revanche, vous devez disposer d'une clé...

Par **Charles13400**, le **08/12/2018 à 10:06**

Merci pour votre réponse.

Du coup j'ai la clé du portail mais pas celle du cadenas.

Lors de la venue de l'huissier, celui-ci l'a pris en photo et marqué dans son constat.

Par **wolfram2**, le **08/12/2018 à 11:13**

Bonjour

A moins que vous soyez en situation d'enclave, tel que votre titre est rédigé votre servitude semble être conventionnelle.

Si vous êtes en situation d'enclave et que ce passage est pour vous le seul moyen d'accéder à la voie publique, la situation à elle seule vaut titre. Et la largeur du passage doit vous permettre la desserte complète de votre propriété. Avec une voiture pour tenir compte de l'évolution des moyens actuels de déplacement.

Dans le cas d'une servitude conventionnelle, ce qui compte n'est pas tellement ce qui est sur votre titre de propriété, mais sur le titre vraisemblablement de partage qui a créé la servitude dont votre fonds est bénéficiaire.

Ou encore ce qui figure sur des titres de la partie adverse. Encore faut-il pour que leur caractère réconitif soit admis qu'ils comportent les références exactes de l'acte, du titre, du contrat, de la transaction ayant établi la servitude.

Retournez voir votre notaire. Il a l'obligation de faire tout ce qui est nécessaire à l'efficacité de votre acte d'achat.

Mais comptez surtout sur vous. A partir des origines de propriété inscrites dans votre titre, il faut d'une part remonter d'acte en acte sur les titres des propriétaires précédents pour arriver au titre d'origine qui a créé la servitude.

Pour savoir ce qu'il y a sur les titres de la voisine et de ses auteurs, vous obtiendrez l'essentiel, jusqu'en 1955, du service de la publicité foncière. Ne pas confondre avec le cadastre qui lui est subordonné.

Lisez la belle maxime au bas de mon intervention. Si vous n'avez pas de Code civil, sur Légifrance.gouv.fr vous chargez les articles du code civil relatifs aux servitudes et aux droits de passage. Le principal se trouve des articles 682 à 705 (environ). Ce sera une première base.

N'oubliez pas avant ça les premiers articles de définition d'une servitude.

Tenez moi au courant, je vous guiderai pas à pas. Il m'a fallu contre les avocats, et même l'expert judiciaire remonter aux archives départementales 77 à l'acte de partage du 18 prairial de l'an IX (1801), 3 ans avant le code civil, qui a créé (l'acte de partage, pas le Code civil qui

a repris les lois et usages antérieurs) les servitudes dont le voisin interdisait l'usage. Bon courage et ténacité.  
wolfram

Par **wolfram2**, le **08/12/2018** à **11:58**

Poursuivons la lutte

Sur le Code civil, connaissance obligatoire des articles :

637 à 639

682 à 710

Le plus important pour nous, le 701.

Le droit de se clore par un portail est valide à moins que vous ayez la chance que dans l'acte qui a créé les servitudes figure la mention "doit rester libre de tout obstacle".

Et le TGI de Meaux a ordonné sous astreinte la suppression du portail installé par le voisin.

"Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites" Sous réserve qu'elle ne soient pas contraires à l'ordre public.

Au service de la publicité foncière, vous pouvez obtenir copie des Fiches personnelles de propriétaire et des Relevés de formalités qui leur ont succédé. Ces documents portent les références des titres et la nature des droits des propriétaires.

Mais tant les propriétaires vendeurs que leurs notaires ne se précipitent pas pour mentionner les servitudes dont ils sont débiteurs. A partir de là vous pouvez commander les actes sans oublier les éventuels modificatifs.

Commencez par consulter [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv) pour obtenir le plan cadastral des propriétés concernées pour avoir la désignation cadastrale des parcelles concernées.

Avec un peu de chance votre passage pourrait y figurer en tant que passage commun, ce qui serait déjà un bon point de départ.

En plus sur le cadastre, ces services sont gratuits.

Allez, vous avez du boulot, mais ça conserve jeune.

Très cordialement.

wolfram.

Par **wolfram2**, le **08/12/2018** à **14:05**

Hélas, ce n'est pas la lutte finale,

Pour vous donner des idées

Sur [legifrance.gouv](http://legifrance.gouv)

Vous cliquez sur les jurisprudences judiciaires

A Droite de l'écran vous demandez la recherche experte

Pour commencer et faire simple

Vous demandez les arrêts du 01/01/2000 au 30/10/2018

Au dessous à gauche,

De la Cour de cassation

Publiés au Bulletin (plus faciles à comprendre)

Au dessous, comportant l'expression clé "droit de passage"

Un paquet d'arrêts est proposé à votre lecture

vous les appelez un à un

vous vous positionnez dedans puis cliquez sur CTRL FIN

Vous avez le résumé de l'arrêt.

Vous pouvez aussi faire la même chose sur les cours d'appel dont Aix en Pce mais la récolte est plus maigre et là, il faut tout lire pour comprendre, mais les arguments de chaque partie sont mieux exposés, ainsi que le raisonnement des juges.

Voilà, il peut pleuvoir, vous avez de quoi vous occuper.

A votre voisine, vous direz que c'est le Papé qui vous l'a dit.....

J'aurais dû écouter ma mère plutôt que de marier une parisienne.

Cordialement.

wolfram

Par **wolfram2**, le **08/12/2018** à **17:42**

Formidable

Vous avez une Maison de la Justice et du Droit à Aubagne.

26 Cours Voltaire.

En principe, Vous devez pouvoir vous y faire conseiller gratos par un avocat et par un notaire. Vous devez pouvoir y consulter les Codes Dalloz pour accéder aux jurisprudences qui modulent les conditions d'application de chaque article. Renseignez vous. A moins que j'aie été victime des promesses du Net.

Première chose, la plus facile, essayez d'avoir copie du titre de propriété de votre vendeur, car déjà cet acte vous donnera des informations sur la description de la servitude. Mais surtout les origines de propriété vous permettront de remonter de un niveau à la recherche du titre primordial ayant créé la servitude.

Autre chose, à votre voisine, vous lui proposez, d'accord, je vous donne copie de mon titre, mais vous me donnez copie du votre.

Donc soit vous arrivez à la convaincre de votre droit et de la nécessité pour elle de le respecter.

Sinon, dans une première étape, il faut essayer une procédure de conciliation. Renseignez vous auprès de votre Mairie sur les possibilités locales.

A tout hasard, auriez-vous le même notaire que votre voisine ? c'est un point à vérifier qui pourrait faciliter les choses.

Dans votre assurance, avez-vous un option de protection juridique ?

Donc renseignez-vous auprès de votre notaire pour qu'il vous donne copie des documents qu'il a dû avoir de la publicité foncière sur les droits de votre vendeur.

A suivre, je vais voir la TV sur les évènements en Avignon.

Cordialement.

wolfram

Par **wolfram2**, le **09/12/2018** à **17:22**

Teigneux le wolfram, Bonsoir

Si, comme le laisse supposer la mention du passage de une charrette, vous retrouvez la preuve que votre ddpassage est de nature conventionnelle, je vous cite les jurisprudences selon lesquelles l'art. du C.civ sur le droit de se clore n'est pas d'ordre public et que en conséquence les clauses du contrat faisant la loi des parties, le fonds servant ne peut mettre

d'obstacle au ddPassage.

Arrêt disant que l'article 647 du code sur le droit de se clore n'étant pas d'ordre public ne peut venir contre une disposition conventionnelle. En l'occurrence c'était un pb de copro. 1)

Caractère d'ordre public du droit de se clore (NON). L'art 647 n'étant pas d'ordre public, les stipulations d'un règlement de copropriété interdisant de poser une clôture s'imposent à tous les copropriétaires. Civ. 3e 7 mars 2007 ; 5) Servitude de cour commune. Un propriétaire ne peut invoquer le droit de se clore pour tenir en échec une servitude conventionnelle de cour commune. (Paris, 7e Ch. 5 juill. 1995)

Cordialement wolfram

Par **Charles13400**, le **10/12/2018** à **10:17**

Bonjour Wolfram,

Merci beaucoup pour toutes ces réponses et le temps consacré à mon soucis.

Afin que cela soit plus clair pour vous, voici quelques informations supplémentaires :

Concernant l'enclave du terrain, voici comment se présente celui-ci:

La maison est mitoyenne sur sa façade Est et Ouest. C'est une maison sur 3 niveaux. Nous avons un accès direct à la route sur la façade Nord par notre porte d'entrée au RDC.

Notre jardin se situe au niveau de la façade sud de la maison, avec un accès à celui-ci au RDJ (R-1). Le seul accès que nous ayons pour le RDJ et le jardin à la route est par notre servitude de passage. Aux vues de ces éléments que j'espère compréhensibles, pouvons-nous parler de terrain enclavé? Je peux vous faire parvenir une photo du cadastre au besoin.

Concernant la servitude de passage, celle-ci est cadastrée, je ne sais pas si cela change quelque chose ou non à la situation.

J'ai souscrit à une assistance juridique en même temps que mon assurance maison, je vais les contacter ce jour pour avoir leur sentiment.

J'ai bien noté aussi la maison de la justice dans ma ville et je vais m'y présenter dès que je peux.

J'ai du coup un autre problème avec ces voisins. J'ai reçu un courrier recommandé d'un expert immobilier (qui porte le même nom que l'indivision avec laquelle je suis en contentieux....c'est en fait l'un des frères présent dans l'indivision). Dans ce courrier l'expert nous explique que l'été passé nous avons procédé à des travaux sur notre toiture et que la société missionnée par nos soins est passée sur la toiture de ce voisin sans leur permission (photo à l'appui) et que cela a occasionné d'importantes dégradations et dégâts des eaux suites au mauvais temps de cet automne.

Le soucis est que les photos que l'expert a mises dans son courrier pour étayer ses dires ne datent pas de l'été dernier, mais de la période d'octobre 2016 à décembre 2016 durant laquelle nous avons fait une restauration complète de notre toiture.

A cette époque effectivement la société missionnée est passée sur leur toit alors que nous leur avons interdit. Une des personnes de l'indivision les avait pris en photos et était allé discuter avec eux en s'arrangeant amiable (les couvreurs avaient changé quelques tuiles de leur toit).

La seconde chose est que nous n'avons missionné aucune société l'été dernier, par contre notre autre voisin nous a demandé l'autorisation de passer sur notre toit pour aller effectuer

des travaux et pour monter il est passé sur le toit de celui avec qui j'ai un contentieux, donc les dégradations causées ne sont pas de mon fait.

Je voudrais savoir dans un premier temps si cet expert a le droit d'être missionné sur ce conflit de voisinage, sachant qu'il ne sera pas forcément impartial étant donné qu'à titre personnel il fait partie de l'indivision avec qui j'ai un conflit.

La seconde chose est que j'ai répondu à son recommandé par la même voix en soulignant le fait que ses propos étaient incomplets voire inexacts, ai-je bien fait ?

Par **morobar**, le **10/12/2018** à **11:21**

Bonjour,

[citation]Je voudrais savoir dans un premier temps si cet expert a le droit d'être missionné sur ce conflit de voisinage, sachant qu'il ne sera pas forcément impartial étant donné qu'à titre personnel il fait partie de l'indivision avec qui j'ai un conflit. [/citation]

Il n'est missionné par personne.

Mais l'entête de son courrier vise à impressionner.

Ce n'est pas pour autant qu'il écrit des bêtises.

[citation]La seconde chose est que j'ai répondu à son recommandé par la même voix en soulignant le fait que ses propos étaient incomplets voire inexacts, ai-je bien fait?[/citation]

Non.

Plus on en écrit, et plus on risque d'écrire des bêtises.

Il suffisait de répondre ne pas être concerné par les travaux en toiture effectués l'été dernier.

Pour revenir à l'enclavement, non, votre jardin n'est pas enclavé puisque vous avez l'accès à la voie publique par la maison

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **11:59**

Bonjour

Déjà point super positif si le droit de passage est cadastré.

soit cela résulte du caractère conventionnel de la création de la servitude, soit que la situation d'enclavement du jardin a été reconnue (que vous n'aviez pas d'ouverture de la maison permettant d'y faire passer une charrette) et cela depuis plus de 30 ans (voir ds les articles après le 682).

J'espère que vous avez pu tirer et imprimer un plan cadastral de vos parcelles dont le tracé du passage. Est-il distinct avec une désignation cadastrale propre ? Je suppose que vous avez eu plaisir à en offrir un exemplaire à votre voisin.

Concernant les passages sur les toits, leur expert appartenant à l'indivision est récusable à moins d'être accepté au point de vue amiable. Il serait tout à fait souhaitable que votre entrepreneur, s'il existe encore, vous fasse une attestation (voir dans le code de procédure civile les formes à respecter) sur l'incident et les échanges de tuiles auxquels ils ont bien voulu procéder. Étaient-elles cassées de leur fait ? ou simple échange de services pour avoir pu passer sur leur toit ?

Sur ce point de chicane, je ne peux que vous recommander de demander conseil à la MJDRoit. Si les avocats ou les notaires ne font pas grève.

Si vous m'indiquez la désignation cadastrale de vos parcelles j'aurais un plaisir personnel à les visionner sur le site du cadastre.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **10/12/2018** à **12:25**

Il semble que des précisions soient nécessaires pour l'instruction de Morobar.

Source, Lexique des termes juridiques de Dalloz

[citation][fluo]Enclave : Fonds qui n'a accès à une voie publique que par l'intermédiaire d'un autre fonds qui l'entoure de tous côtés.[/fluo][/citation]

D'ailleurs, l'article 685-1 du C. Civil dispose "En cas de cessation de l'enclave.....Il convient de comprendre que disposant d'un droit de passage, on est toujours en situation d'enclave. Celle-ci ne cesse que si le fonds dominant (bénéficiaire de la servitude) bénéficie par ailleurs d'une issue suffisante pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Encore faut-il en cas de désaccord qu'elle soit reconnue par le juge. Et le droit de passage persiste jusqu'à cette décision.

[citation][fluo]

Article 685-1

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.[/fluo][/citation]

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **10/12/2018** à **17:11**

Pour @wolfram:

==

Enclave : Fonds qui n'a accès à une voie publique que par l'intermédiaire d'un autre fonds qui l'entoure de tous côtés.

==

Mais fonds qui a accès par le même f==> pas d'enclave.

Il suffit de regarder les alignements de maisons contigues pour savoir que les uns et les autres ne disposent pas de servitude de passage pour manger sur leur terrasse à l'arrière.

Cher @W. il y a longtemps que je ne lis plus vos épanchements, faites en autant pour mes contributions.

Par **Charles13400**, le **11/12/2018** à **14:05**

Bonjour,

Merci à vous deux pour vos contributions.

Si je résume:

La présence de la servitude de passage à 3m de large sur mon acte de propriété + la présence sur le cadastre de la dite servitude (qui plus est toujours à 3m de large suivant l'outil de mesure présent sur le site du cadastre) sont mes deux principaux arguments pour faire valoir mon droit auprès de mon voisinage.

Concernant les suites à donner, je vais me renseigner auprès de mon aide juridique ainsi que de la maison de la Justice de ma commune.

Ensuite je dois passer par quoi? Tenter une conciliation avec ma voisine (je sais déjà que cela n'aboutira pas) ou passer par le tribunal d'Instance directement?

Je pensais demander un bornage judiciaire (elle refusera un bornage amiable) afin que nous puissions avec certitude définir les limites de la servitude et par la même occasion border l'ensemble du terrain mitoyen avec cette personne, histoire d'éviter de nouvelles histoires sur par exemple l'emplacement du mur qui sépare nos deux propriétés ou encore les clôtures et leurs emplacements.

Il y a t il autre chose à faire que cela?

**Par morobar, le 11/12/2018 à 18:51**

Le cadastre auquel vous avez accès est un instrument d'origine fiscale, pas souvent à jour, et qui ne témoigne de pas grand chose.

Sauf que cela prouve qu'il existerait une convention écrite enregistrée au service de la publicité foncière (ex conservation des hypothèques).

L'appel à un expert géomètre n'est pas utile à ce stade, c'est le principe même de la servitude qui est remis en cause et non sa dimension exacte.

**Par wolfram2, le 11/12/2018 à 19:10**

Bonsoir

J'avais voulu faire une recherche par le N° de parcelle, mais j'avais pas la désignation de section et j'avais faux. j'y suis retourné par l'adresse. Votre passage est-il la belle équerre qui débouche au N° 29.

Attention la largeur de la branche horizontale mesurée donne 2,43 m.

Ainsi que vous l'ai écrit, en mode de preuve il serait nécessaire que vous ayez copie du titre de votre voisine (quelle est sa parcelle ? 242 ?) avec la mention de la servitude passive ou sinon l'acte primordial créateur de la servitude ou un acte récognitif avec la mention des références de l'acte primordial.

Quant à la voie de procédure, voyez votre protection juridique et suivez leurs conseils.j'espère que ce n'est pas celle de la GMF, maintenant fusionnée.

Pour meubler votre soirée sur legifrance et le code civil, prenez copie des articles sur le bornage. A frais partagés. c'est peut-être un moyen d'obtenir que votre voisine vous donne copie de son titre. Si elle sait où il est.

Jusqu'à cette procédure, je n'ai jamais su où étaient enfouis les miens.

Bonne soirée.

wolfram.

Par **Charles13400**, le 11/12/2018 à 20:23

@morobar

Je me suis peut être mal exprimé mais la servitude n'a jamais été remise en cause par ma voisine, c'est sur la largeur de celle ci où nous avons un litige.

Par **wolfram2**, le 12/12/2018 à 06:05

Bonjour

En 1955, M. Mendès-France, héros des Forces aériennes Françaises libres, a été appelé au gouvernement pour terminer la guerre d'Indochine après DBP. UNE loi lui a permis de légiférer par Décrets en Conseil des ministres et Conseil d'Etat. Dans ces conditions ont notamment été pris le décret N° 55-22 du 4 janvier qui a réformé la publicité foncière, son décret d'application en octobre et le décret sur la réforme du cadastre.

Le décret n° 55-22 a notamment institué le Fichier immobilier qui enregistre la situation juridique des immeubles, constitué des Fiches personnelles de propriétaires et Fiches d'immeubles ou de parcelles. Qui dans la réalité se substitue à la matrice cadastrale. Le même décret a lié le cadastre au fichier immobilier, les mutations ne peuvent être prises en compte par le cadastre que si elles ont passé les contrôles du service de la Publicité foncière. Un document du Conseil du notariat à un congrès de Lomé a fait la promotion du système français de publicité foncière. Les notaires qui auparavant le contestaient ont reconnu que le cadastre donnait l'identification des immeubles et le Fichier immobilier pour l'exacte consistance des droits immobiliers des personnes.

[fluo]Seuls ceux qui y ont intérêt pour alimenter la chicane ou leur secteur d'activité, tels certains avocats et géomètres experts et aussi les magistrats pour préserver leur pouvoir d'appréciation souverain, seuls certains membres de ces professions contestent le cadastre et continuent de n'y voir qu'un document fiscal.[/fluo]

A l'origine Napoléon voulait en faire le document de référence sur les propriétés afin de compléter le Code civil pour éviter les procès de contestation de propriété.

Ce que s'était accaparé le ministère des finances pour lever l'impôt a été rendu à sa vocation première par Monsieur Mendès-France.

Si les magistrats chipotent encore sur le cadastre ils s'inclinent devant le Fichier immobilier. Et ce n'est par exemple que le géomètre expert, expert judiciaire de Nangis qui pour se permettre ses biais de raisonnement qui amalgame le Fichier immobilier avec les documents cadastraux afin de pouvoir le contester. C'est le même qui pour donner l'équivalence d'une dimension de six pieds le fait avec le pied anglais, ce qui fait 1,82 m alors que le même Napoléon a pris un décret où pour permettre au peuple d'utiliser les unités anciennes en a donné une équivalence métrique. Telle que la toise fixée à deux mètres et six pieds. Et il entraîne dans son erreur les magistrats du TGI de Meaux.

L'importance donnée par la cour de cassation à la valeur probatoire des documents cadastraux est montrée par la jurisprudence suivante :

D'autre part, les termes de « passage commun », peuvent, désigner une servitude de passage, Afin de lever toute incertitude, il convient de mentionner le régime juridique du passage et l'exacte propriété de son assiette. Ce, après vérification par tous moyens, y compris par la consultation des titres antérieurs, de ceux des fonds contigus, créanciers ou débiteurs du passage, [fluo]et des documents cadastraux y afférents[/fluo]. (Cass. Civ. 1ère,

29 juin 2016 ; Pourvoi n° 15-15683)

Cordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **12/12/2018** à **11:08**

Bonjour

Très volontiers.

Qu'y a-t-il dans mon propos qui ne concerne le cadastre. Et les détournements qu'en font certains, en contradiction avec leurs obligations de déontologie. Au détriment des propriétaires dont le droit est en principe protégé par la Constitution française.

Le sujet tel que je sais ce qu'il est depuis plus de dix ans que je suis sur le sujet est "les moyens de preuve d'un droit de passage pour convaincre le propriétaire du fonds débiteur et si nécessaire les juges" dont un de ces moyens est le cadastre, ainsi que le dit une RM du Garde des sceaux.

Je crois défendre la cause des propriétaires bénéficiaires d'un tel droit bafoué en contribuant à leur apporter les moyens de défendre leurs droits de propriété. En apportant les justifications de ce que j'avance, plutôt que les yaka de trop nombreuses réponses.

Et je ne serais pas entré dans ce développement si la valeur probatoire (relative) du cadastre n'avait pas été remise en cause par la même personne qui dénie toute compétence aux Présidents de Conseils syndicaux.

Si vous aviez donné votre indicatif, j'aurais usé de la messagerie privée, ainsi que je le pratique avec d'autres administrateurs ou modérateurs. Plutôt que d'encombrer la fréquence. Ce par quoi vous eussiez pu commencer.

Cordialement Wolfram.