

## Aggravation de servitude

Par **durelaloï**, le **10/09/2006** à **16:11**

Bonjour,

Germier, Deydey et Camille voudront bien m'excuser de revenir sur mon post émis le 11 Juin. Ce sujet revient à la surface (pas du forum) et j'estime -malgré les 17 ou 18 interventions- n'avoir pas vraiment eu de réponse probablement à cause de ma demande qui n'était pas claire.

Pour être court, je vous demande de bien vouloir reprendre la lecture de mon message du 11 juin ce qui me permettra d'être plus précis maintenant.

la maison est enclavée depuis des lustres ; elle a un passage convenable pour piétons et véhicules . Cela se passe très bien.

Le problème suivant est posé : si le propriétaire de cette maison envisage de l'agrandir en créant 2 ou 3 appartements supplémentaires dans ses dépendances, il y aura forcément plus de personnes qui vont emprunter ce chemin (qui est une servitude de passage) pour aller sur la voie publique, plus de véhicules aussi. Donc contraintes aggravées pour les voisins liées à l'augmentation de personnes ; vous me suivez ?

J'appelle cela une aggravation de servitude et je souhaiterais savoir si le propriétaire concerné a le droit d'augmenter le nombre de ses locataires ? Si c'est non que faire pour qu'il renonce à la construction des 2 ou 3 appartements supplémentaires.

Je réprécise qu'à ma connaissance, il n'existe pas d'acte ; cela existe depuis très longtemps. Avec mes plates excuses et remerciements anticipés comme on dit.

Par **gexseet**, le **10/09/2006** à **19:44**

si le permis de construire est accordé, les droits réels du propriétaires ne peuvent pas être changés... je ne vois pas de solution, je réfléchis et je reviens, lol... peut être pourriez vous le contraindre à entretenir d'avantage, mais s'il n'y a pas d'écrit...

Par **Camille**, le **11/09/2006** à **14:12**

Bonjour,

Il aurait probablement été mieux de mettre votre message à la suite de la file en question.

Désolé, mais pour moi, je ne peux que confirmer ce que j'ai déjà dit et je ne vois pas plus de solution que gexseet.

Qu'un propriétaire aggrave une servitude parce qu'il a décidé d'avoir 5 locataires de plus, ou qu'il "ponde", à l'aide de sa ou ses compagnes, 10 moutards qui, tôt ou tard, emprunteront ledit passage, en poussettes d'abord, puis en vélos, puis en mobylettes, et enfin en motos ou en autos, vous ne pourrez pas l'empêcher de copuler, même en invoquant une aggravation de la servitude.

De même que vous ne pourrez pas empêcher, pour les mêmes raisons, les autres propriétaires de payer une bagnole à leur conjoint, une autre à leur fils chéri parce qu'il vient d'avoir son bac et une troisième à leur fille adorée parce qu'elle vient d'avoir 18 ans (ou l'inverse).

Et que vous ne pourrez pas empêcher un propriétaire d'accueillir sous son toit son propre frère, accompagné de son épouse et de ses cinq gosses au prétexte que ça va aggraver la servitude.

Par **durelalo**, le **11/09/2006 à 16:05**

Bjr,

Gexscet, je me doute que le permis de construire accordé, il sera difficile de faire quelque chose.

Il faut donc agir avant à condition d'être dans son droit.

La question de l'entretien n'est pas posée, heureusement!

Camille, tout d'abord j'ai pensé à envoyer mon message à la suite mais comme il y avait 18 contributions (dont une bonne partie humoristique) j'ai finalement opté à tort, vous me le faites remarquer pour la simplicité, ai-je cru.

Vous dites partager le point de vue de Gexscet. Je suis un peu surpris, car le 11 juin, j'avais fait savoir que le propriétaire envisageait de construire et non pas qu'il avait obtenu le PC, peut-être que cela vous a échappé mais ce n'est pas le plus important.


Certes, votre argumentation très détaillée (c'est le moins que je puisse dire) me laisse à penser qu'elle est, peut-être, exagérée lorsque vous faites allusion à la famille ou aux amis rendant visite. Mais c'était, sans doute, pour bien enfoncer le clou. Ce n'était pas utile mais j'ai pris acte.

Je vous remercie de votre réponse (renouvelée) et vous demande si vous avez connaissance d'un texte de loi ou une jurisprudence sur lesquels vous appuyez pour affirmer votre point de vue? Cela me serait bien utile pour tirer un trait sur ce souci.

Merci.

Par **Camille**, le **14/09/2006 à 14:43**

Bonjour, :))

Oh, vous savez, je ne suis qu'un petit juriste amateur ! 

Quand je dis que je suis d'accord avec gexseet, c'est que si le permis de construire remplit les conditions légales, il sera accordé et que, à mon humble avis, il ne sera pas refusé sur le motif de "contraintes aggravées pour les voisins liées à l'augmentation de personnes", sauf peut-être si l'augmentation était nettement disproportionnée (discothèque façon Club 287, parc d'attractions façon Mickey, hypermarché, complexe de cinéma multi-salles etc... mais pas pour 2 ou 3 logements de plus).

Côté texte de loi, moi quand je lis ça

[quote:2dsvy6kh]CODE CIVIL

Section 5 : Du droit de passage

Article 682

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968)

Le propriétaire dont les fonds sont [b:2dsvy6kh]enclavés[/b:2dsvy6kh] et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, [b:2dsvy6kh]soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement[/b:2dsvy6kh], [u:2dsvy6kh][b:2dsvy6kh][color=red:2dsvy6kh]est fondé à réclamer[/color:2dsvy6kh] sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds[/b:2dsvy6kh][u:2dsvy6kh], à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.  
[/quote:2dsvy6kh]

je ne sais pas comment, vous, vous interprétez cet article, mais, moi, j'ai un peu de mal à imaginer qu'une cour de Cassation puisse confirmer un jugement qui serait en contradiction avec ledit article.

Alors, une aggravation, vous pensez !

De plus, à ma connaissance, il n'existe aucun texte légal qui prévoit le principe de l'aggravation de la servitude de passage.

Mieux même, j'ai lu quelque part qu'une cour de Cassation avait bel et bien interprété l'article 682 pour considérer que l'utilisation normale du passage justifiait l'obligation d'élargir ledit passage sur et par le fonds servant à la requête du fonds dominant.

Donc, j'ai bien peur que votre demande ne soit pas bien accueillie, comme on dit. Et que si contraintes (étroitesse du passage) il y avait, pas sûr que vous n'ayez pas l'obligation d'y remédier vous-mêmes, ainsi que les propriétaires des autres fonds servants.

:))

Maintenant, bien entendu, ce n'est que mon interprétation ! Image not found or type unknown

:D

PS : j'aime bien enfoncer les clous, c'est mon côté bricoleur... Image not found or type unknown [/color]

Par **germier**, le **14/09/2006** à **21:25**

Bonsoir,

je pense que si le voisin ajoute 2 ou 3 logements, le permis de construire sera subordonné à ,disons,un accès suffisant pour les véhicules de secours contre l'incendie donc le voisin va demander un passage suffisant pour ces engins

Par **Camille**, le **15/09/2006** à **14:12**

Bonjour,

Pas impossible. Et, à mon humble avis, aucun riverain ne pourra se prévaloir de cette contrainte pour obtenir le refus du permis de construire ou son annulation.

Par **durelaloï**, le **18/09/2006** à **07:22**

Bjr,

Veuillez m'excuser de reprendre la discussion après quelques jours;cela doit demander un effort de mémoire aux intervenants précédents.

Sauf exception,à l'avenir,je tiendrez compte de la gêne créée.

Merci de bien vouloir reprendre mon message initial.Il ne s'agit pas de la modif.du chemin pour les engins de pompiers (au fait est-ce bien dans les attributions de la DDE d'intervenir au sujet de la sécurité ?) mais de l'aggravation de la gêne occasionnées par les" vas et viens" de 2 ou 3 locataires supplémentaires différents.

Car,enfin lorsque qu'une servitude est créée par un droit de passage c'est bien pour permettre l'accès à une propriété pour le propriétaire ou son locataire (oui Camille:+les visites de la famille ,des amis...) .Etendre ce droit à d'autres -par la suite- par la constructions d'apparts suppl. ou de maisons (pourquoi pas de lotissement?) me semble en contradiction par l'objet de cette servitude.

Ce n'est pas parceque la famille occupant la maison peut s'enrichir d'1,de 2 ,de 3...enfants supplémentaires au cours de leur occupation qu'il faille d en déduire que c'est la même chose pour 2 ou 3 familles différentes.

,pour le moins.

Je me répète.

Les aggravations de servitude ça existe.Des réalisations ne peuvent s'effectuer à cause de ça. Aussi,je persiste à demander s'il existe un texte sur ce problème précis .

Merci

Par **Camille**, le **18/09/2006** à **11:03**

Bonjour,

Mais j'ai bien relu soigneusement votre message initial.

Sauf que,

[quote="durelaloï":3ikaiïe]

Les aggravations de servitude ça existe.

[/quote:3ikaiïe]

Exact, mais de ce que j'en ai lu, c'était seulement pour déterminer si le fonds servant était en droit de demander des indemnités complémentaires au fonds dominant du fait de cette aggravation.

Et je n'ai pas encore trouvé, moi, un arrêt d'une cour de cassation...

[quote="durelaloï":3ikaiïe]

Des réalisations ne peuvent s'effectuer à cause de ça.

[/quote:3ikaiïe]

qui aurait confirmé le refus d'un permis de construire au seul motif d'une aggravation de servitude.

[quote="durelaloï":3ikaiïe]

Aussi, je persiste à demander s'il existe un texte sur ce problème précis .

Merci[/quote:3ikaiïe]

Des textes sur ce problème précis, j'en ai trouvé, mais qui ne vont pas du tout dans votre sens.

Maintenant, si quelqu'un d'autre sur ce site en avait d'autres qui vous vont mieux, je serais

.wink.

ravi de l'occasion d'améliorer ma relative culture juridique... Image not found or type unknown

Par **durelaloï**, le **18/09/2006 à 16:40**

Merci Camille.

Je n'ai jamais parlé d'indemnités, seulement de la gêne supplémentaire occasionnée par la multiplication du nombre de locataires(ou proprio).

Ce que je considère donc comme une aggravation de servitude peut m'amener à bloquer le permis de construire des 2 ou 3 apparts suppl.

Ma considération-distinguée pour les intervenants- est-elle juste?

Il y a t-il des cas similaires déjà jugés?

Cdt

Par **kris**, le **18/09/2006 à 19:12**

désolé pour vos durelaloï mais comme camille vous l'a expliqué la jurisprudence constante ne va pas dans le sens de votre "vision des choses".... dura lex sed lex

Par **durelaloï**, le **19/09/2006** à **06:18**

Merci Kris,

Puis-je compter sur vous pour avoir quelques éléments de la jurisprudence constante?

Cela me ferai tourner une page...

Cdt

Par **germier**, le **19/09/2006** à **21:29**

au siècle dernier,les servitudes permettaient d'accéder à son terrain pour le cultiver:  
mon grand père avec un ane,puis un cheval, et une vulgaire charrue  
mon père avec une paire de vache,puis un tracteur de plus en plus gros et je ne dis pas  
combien de sillons il faisait en un seul passage  
Pépé fauchait à la main,papa à la faucheuse mécanique,puis à la moissonneuse batteuse  
A la brouette pour porter le fumier a succédé le tombereau,puis la machine qui fait tout  
,labourant sèmant,engraissant ,désherbant  
alors pour faire passer des engins de plus en gros, la servitude s'est élargie

Par **durelaloï**, le **20/09/2006** à **11:18**

Bjr Germier,

J'ai beaucoup apprécié votre prose.Franchement.

Le chemin s'est élargie? Je n'évoque pas cet aspect des choses.

Vous dîtes bien grand-père,papa,pépé...mais vous vous ne dîtes pas mr Martin,mr  
Loiseau,mr Vevelte etc..qui empruntent ce chemin ensemble.(pas forcément au même  
moment).

Ce n'est pas pareil!

Germier,enfin ,n'ai-je pas été clair en posant ma question moulte fois?  
Cela dit sans agressivité loin s'en faut.

Sinon,je ne sais plus comment faire!  
Bien Cdt

Par **germier**, le **25/09/2006** à **21:32**

la servitude -telle que j'ai apprise- trouvait son origine dans l'exploitation d'un champ : l'exploitant allait labourer avec un aniam, puis avec une paire -l'un à coté de l'autre- par la suite avec un tracteur qui tirait une charrue à 1 ou 2 socs , puis 7 ou 8 donc des "attelages" de plus en plus large , ce qui fait que l'assiette de la servitude s'aggrave, s'élargit

donc il y a empiètement sur ton fonds, préjudice d'où indemnité

Par **Camille**, le **26/09/2006** à **14:09**

Bonjour,

[quote="durelalo":1rhzontq]

Sinon,je ne sais plus comment faire!

[/quote:1rhzontq]

:roll:

Ben dites donc, vous êtes têtue dans votre genre, hein ? Image not found or type unknown  
:))

Ben moi aussi... Image not found or type unknown

Ce qui fait que, dans la "jungle" des arrêts qui vous seraient plutôt défavorables et où l'aggravation de servitude, pour autant qu'elle soit prouvée, ne semble n'entraîner qu'un droit à indemnité supplémentaire pour le fonds servant, j'en ai peut-être "dégotté" deux qui pourraient vous servir :

[quote:1rhzontq]

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 mars 2004 Rejet

N° de pourvoi : 02-15885

Inédit

Président : M. WEBER

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel, qui a relevé que les époux X... [u:1rhzontq]ne pouvaient, par des exigences nouvelles, accroître la charge résultant de la servitude de passage[/u:1rhzontq] reconnue au profit de leur fonds par le jugement du 24 juin 1992, a retenu souverainement que ceux-ci n'établissaient pas d'aggravation des conditions d'exercice de cette servitude et, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;

(...)

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

(...)

Décision attaquée : cour d'appel d'Amiens (1re chambre) 2002-03-05

[/quote:1rhzontq]

Mais, là, on notera que c'était les bénéficiaires de la servitude qui invoquaient l'aggravation de servitude.

Et, plus intéressant pour vous :

[quote:1rhzontq]

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 17 mai 2005 Rejet

N° de pourvoi : 04-13069

Inédit

Président : M. WEBER

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la pose de canalisations amenant l'eau, le téléphone et l'électricité et leur enfouissement sous la protection bétonnée qui recouvrait l'aire du passage n'était pas de nature à aggraver la servitude sur le fonds servant [u:1rhzontq][b:1rhzontq]mais que de tels aménagements amèneraient à multiplier le nombre de passage, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans contradiction, que ces aménagements constitueraient une aggravation de la servitude de passage[/b:1rhzontq][u:1rhzontq] ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

(...)

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Décision attaquée : cour d'appel de Reims (chambre civile, 1re section) 2003-12-15

[/quote:1rhzontq]

arrêt qui me serait passé inaperçu si je n'étais pas tombé sur un commentaire d'un site notarial :

[quote:1rhzontq]

29/09/2005

Aggravation d'une servitude de passage par l'implantation des réseaux

L'extension de la servitude n'est pas automatique

La Cour de cassation confirme un arrêt de cour d'appel par lequel le bénéficiaire d'une servitude de passage [b:1rhzontq][u:1rhzontq]s'est vu refuser

d'installer[/u:1rhzontq][b:1rhzontq] des gaines permettant une alimentation en eau potable, électricité et téléphone, avec enfouissement sous une protection bétonnée recouvrant la surface du passage:

"Attendu qu'ayant retenu que la pose de canalisations amenant l'eau, le téléphone et l'électricité et leur enfouissement sous la protection bétonnée qui recouvrait l'aire du passage n'était pas de nature à aggraver la servitude sur le fonds servant mais que de tels aménagements amèneraient à multiplier le nombre de passages, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans contradiction, que ces aménagements constitueraient une aggravation de la servitude de passage"

En l'espèce ce ne sont pas les réseaux qui aggravent la servitude

[b:1rhzontq][u:1rhzontq]mais l'augmentation prévisible du nombre de passages dès lors que le fonds dominant sera desservi et qu'il pourra recevoir un autre usage que celui



initial[/u:1rhzontq][[/b:1rhzontq].

Référence:

- Cour de cassation, 3e chambre civ., 17 mai 2005 (pourvoi n° 04-13.069), rejet

[/quote:1rhzontq]

Source : [http://www.onb-france.com/constructa/in ... &langue=fr](http://www.onb-france.com/constructa/in...&langue=fr)

Bien entendu, il faudrait avoir la décision des deux cours d'appel en main pour tout bien vérifier (n'apparaissent pas sur Légifrance, entre autres).

Il n'en reste pas moins que ce sera à vous à faire la preuve de l'aggravation de la servitude. 

sauf à vous en remettre aux "déductions souveraines, sans contradictions" de la cour... 

Par **durelaloï**, le **27/09/2006** à **14:21**

Bonjour Camille,

C'est vraiment chic d'avoir usé de votre opiniâtreté afin de rechercher ces éléments communiqués.

On a tendance à vous couvrir d'éloges lorsque vos réponses, leur utilisation aboutissent favorablement. Et c'est normal.

On est certainement moins enthousiaste à le faire quand on n'a pas raison ou que ne puisse pas changer les choses, les problèmes, parfois les drames.

Pour ma part, je vous remercie de ces recherches...oui, positives..je sais.!!!

je crois aussi -et c'est ce que vous faites- qu'un peu d'humour (selon les sujets et sans se f...de le g...des gens) est agréable dans ce forum.

Merci à Germier.

Bonne continuation à vous et aux autres contributeurs.

Par **Camille**, le **28/09/2006** à **08:51**

Bonjour,

Oh mais... ne vous faites aucune illusion !

On est en train, avec Germier, de concocter un dossier épais comme ça pour le cas où votre voisin viendrait, lui aussi, poster sur ce même forum pour demander de l'aide, parce qu'un de ses m\*\*\* c\*\*\* de voisins lui cherche des noises avec son permis de construire pour une sombre histoire d'aggravation de servitude bidon...

Camille ---->[img:312blz0u]http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Rires/rire-

20060614.gif[/img:312blz0u] Durelaloï ---->[img:312blz0u]http://smileys.sur-la-

toile.com/repository/M%E9chant/0019.gif[/img:312blz0u]<---- Le voisin

[img:312blz0u]http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Rires/troplol.gif[/img:312blz0u]<----

Germier

Par **germier**, le **28/09/2006** à **21:47**

à mon humble avis, la seule solution possible sera de voir si le voisin ne peut pas passer ailleurs voir c.c.683 et pourquoi pas le 684

Par **Camille**, le **29/09/2006** à **09:44**

Bonjour,  
Absolument, mais "seule solution possible", à condition bien sûr que durelaloï et son voisin acceptent de s'asseoir autour d'une table pour discuter d'une solution de compromis qui puisse satisfaire tout le monde.

Par **durelaloï**, le **29/09/2006** à **22:56**

Bonsoir Germier,

Je pense être concerné plutôt par le cc702 mais à la lecture du 683, je pose la question suivante:

-ce chemin privé très large qui donne accès directement sur la voie publique et qui dessert 3 propriétés qui sont enclavées séparément, peut-il être utilisé par une de ces propriétés sur tout ou partie de sa longueur? Sur une partie ça existe déjà puisque c'est l'entrée

Autrement: une propriété a une longueur de 10 mètres mitoyenne (clôture) avec une servitude de passage; Actuellement, elle a une ouverture d'accès de 4 mètres disons.

Question: peut-elle enlever cette clôture pour emprunter ce chemin de passage sur les 10 mètres de son terrain (en plus des 4)

Si quelqu'un a compris qu'il lève le doigt!  
J'me comprends. Je sais, j'ai de la chance.

Par **Camille**, le **30/09/2006** à **06:37**

Bonjour,  
Normalement, ce doit être le trajet le plus court, donc s'il n'y a pas un acte écrit qui autorise le fonds dominant à utiliser les 6 mètres supplémentaires sur le fonds servant, le fonds dominant ne pourra pas les utiliser.  
Sauf que... dans le cas présent, si je me souviens bien, le fonds servant n'est pas clairement

défini. Il s'agirait plutôt d'un chemin commun dont il n'est pas clairement défini auquel (ou auxquels) des riverains il appartient et ressemblerait plutôt à une partie commune d'une copropriété de fait. Du coup, le régime n'est pas le même, vu que le fonds dominant serait copropriétaire du fonds servant, en quelque sorte. Et dans ce cas-là, on ne peut plus parler de servitude. Et, comme je l'ai déjà dit, un juge pourrait requalifier le chemin en "voie privée ouverte à la circulation publique". Et là, finie l'aggravation de servitude.

Par **durelalo**, le **30/09/2006** à **09:42**

Bonjour,

Oui, c'est un peu ça.

En clair (hum!), un chemin privé débute d'une voie publique et "aboutissait" -120 mètres plus loin sur une autre voie publique.

Je dis aboutissait car depuis 1 an le proprio de ce chemin a fermé partiellement - avec assentiment de la mairie - cette sortie ; seuls des passants pourraient l'emprunter alors qu'il est apposé un petit panneau d'interdiction indiquant "propriété privée".

Cette fermeture partielle est constituée par 2 poteaux en béton laissant une ouverture de 80 cms. Donc c'est clair c'est prévu pour laisser passer des piétons. A mon avis pas n'importe qui, seulement les occupants des maisons enclavées.

Ces propriétés (3) se suivent le long de ce chemin privé que j'appelle servitude de passage. D'un côté, elles sont mitoyennes avec ce chemin (qui sur 6 M, qui sur 10M qui sur 30 m) et les unes à côté des autres.

De l'autre côté de ce chemin de 130m, en mitoyenneté avec celui-ci, un terrain appartenant toujours au même proprio.

Ces divers locataires peuvent donc -en tant que piétons- accéder aux 2 voies publiques par les deux extrémités de ce chemin. Et utiliser leurs véhicules sur une seule extrémité.

J'en arrive, enfin, à la question (qui a eu certes un élément de réponse important par Camille). Si un des trois propriétaires retire sa clôture (je rappelle qu'elle est mitoyenne avec le chemin) entièrement ou partiellement, a-t-elle le droit d'accéder à ce chemin sur ses 10 mètres par exemple?

Ma question est toujours liée au projet de la création de 2 ou 3 logements supplémentaires avec la sortie sur 2 ou 3 endroits différents de la même propriété.

OUF!

Après ça, j'abandonne. J'ai l'impression de faire tout un fromage pour pas grand chose finalement alors qu'il existe d'autres situations plus alarmantes.

Cdt

Par **Camille**, le **30/09/2006** à **15:02**

[quote="durelalo":h41263kv]  
OUF!

Après ça, j'abandonne. [/quote:h41263kv]  
[img:h41263kv]http://smileys.sur-la-toile.com/repository/Divers/0003qs.gif[/img:h41263kv]

[quote="durelalo":h41263kv]  
J'ai l'impression de faire tout un fromage  
[/quote:h41263kv] :))

Oui, mais avec une durée d'affinage comme ça, faudrait déposer une AOC... Image not found or type unknown

Ce qui me chagrine quand même encore un peu :

[quote="durelalo":h41263kv]  
Je dis aboutissait car depuis 1 an le proprio de ce chemin a fermé partiellement-  
[b:h41263kv][u:h41263kv]avec assentiment de la mairie[/u:h41263kv][[/b:h41263kv] -cette  
sortie ; seuls des passants pourraient l'emprunter alors qu'il est apposé un petit panneau  
d'interdiction indiquant "propriété privée".  
[/quote:h41263kv]

parce que, si la mairie a son mot à dire, il se pourrait bien que le chemin ne soit même plus  
considéré comme une voie privée... et qu'en tout cas, elle est "ouverte à la circulation  
publique", même si elle n'est que piétonne... Remarque : un panneau "propriété privée" ne  
suffit pas pour considérer que la voie est interdite à la circulation publique.

[quote="durelalo":h41263kv]  
il existe d'autres situations plus alarmantes.  
[/quote:h41263kv] :shock:

Justement, il y a encore la solution du blocus du voisin avec des chars... Image not found or type unknown

Par **durelalo**, le **30/09/2006** à **17:26**

Bjr Camille,

Finalement, je n'abandonne pas.

J'attends l'occasion de tirer les choses au clair avec ce chemin pour connaître exactement s'il  
est privé ou pas, s'il ....

Ceci dit et pour info qu'en est-il de la question posée sur l'accès sur ce chemin de n'importe

quel point des 6-10- ou 30M (une fois la clôture retirée;et à condition que le chemin soit effectivement privé).

Pour sûr,ce soir je boirai un petit Vacqueyras et dégusterai un Picodon (tous les deux AOC bien sûr= à ta santé.Promis.

Cdt

Par **germier**, le **01/10/2006** à **21:10**

selon durela loi " avec assentiment de la mairie"

que vient faire la mairie ?dans ce qui semble être une affaire privée

Par **durelaloï**, le **02/10/2006** à **07:43**

Bjr Germier,

Jusqu'alors,il ne m'était pas venu à l'idée que ce chemin pouvait changer la donne.

Dans les jours qui viennent j'irai me renseigner à la mairie et au propriétaire(Mr.X) de ce chemin(ce que j'aurai dû faire bien avant).

Ce qui est certain c'est l'appartenance de ce chemin à X.

Il y a 2 ans et plus,ce chemin était emprunté par qui le voulait(piétons et véhicules)-il rejoignait 2 voies publiques-.

Il y a une vingtaine d'années,la mairie voulait goudronner cette voie ,X s'y opposait.L'état de surface de ce chemin s'est dégradé au cours des années.

Il y a 2 ans,X a cloturé son terrain(qui longeait le fameux chemin) en face de chez lui.

Ce terrain ayant une partie mitoyenne avec la voie publique la mairie est intervenue pour l'implantation exacte de cette cloture,bref!

Comme l'élú traînait ses guêtres avec X le long de la voie "privée"je me suis dit qu'il avait dû consentir à ce que X ferme partiellement une extrémité du chemin .

Je dis partiellement car il y a création de 2 piliers en béton enduits,laissant une ouverture pour laisser le passage à des piétons.Lesquels?Mystere

Et comme je le disais précédemment,à chaque extrémité de ce chemin (donnant sur 2 voies publiques) est apposait un petit panneau en plastique "sens interdit" avec l'inscription: voie privée-sans issue

Vous savez tout.

Je sais qu'il ne suffit pas de mettre ces panneaux pour.....

Est-ce que le passage piétons (entre les 2 piliers a été crée pour que ses voisins directs puissent t l'emprunter??

Je le saurai au prochain épisode.

Merci d'avoir eu la patience de me lire.

Cdt

Par **Camille**, le **02/10/2006** à **15:29**

Bonjour,

[quote="durelaloï":2pxi1v16]

Ceci dit et pour info qu'en est-il de la question posée sur l'accès sur ce chemin de n'importe quel point des 6-10- ou 30M (une fois la clôture retirée;et à condition que le chemin soit effectivement privé).

[/quote:2pxi1v16]

Pour moi, si le chemin est bien une servitude du type "fonds servant - fonds dominant", la réponse est plutôt non ("chemin le plus court").

Si c'est une voie partagée du type "copropriété", la réponse est plutôt oui. Le fait que ce soit une voie privée n'entre pas en ligne de compte. Le caractère privé d'une voie n'implique pas nécessairement que personne d'extérieur à la propriété ne peut l'emprunter à sa guise.

[quote="durelaloï":2pxi1v16]

Pour sûr,ce soir je boirai un petit Vacqueyras et dégusterai un Picodon (tous les deux AOC bien sûr= à ta santé.Promis.

Cdt[/quote:2pxi1v16] :))

Ben, y a pas d'pain ??? Image not found or type unknown

Par **durelaloï**, le **02/10/2006** à **16:30**

Bjr Camille ,

Je me suis très très mal exprimé.

Je vais présenter les choses autrement.

Exemple:

Il existe une voie privée avec servitude de passage car celle-ci dessert 3 terrains construits.Mais ne parlons pas de la servitude pour cette fois.

Ce chemin fait 90 mètres de long et les 3 terrains construits sont en bordure de cette voie ,d'un seul côté,un à côté de l'autre et font 30M chacun;total:90M.

Chaque proprio accède à sa maison par un portillon ainsi qu'un portail pour les véhicules.Une clôture continue -à part les ouvertures précisées -avec cette voie privée ;ouvertures +clôture = 90M.

Est-ce que la photo est prise?Bien.

The question is: si un proprio enlève sa propre clôture et sort sur ce passage non plus par son

portail et son portillon mais par ses 30M de disponible, en a-t-il le droit?

Voilà, Camille ou je veux en arriver.

Si ce proprio crée 2 ou 3 appartements dans sa grande baraque, il pourrait ainsi faire sortir les locataires par 1, 2 ou 3 endroits différents par les 30M déclôturés.

Je crains la réponse.

Et pour corser le tout : 2ème question:

Et c'est le cas existant.

Avant que le proprio enlève sa clôture, le titulaire de ce chemin garait 2 véhicules près de celle-ci. Je te vois arriver... A cet endroit le chemin fait comme une plaquette de 12M de large, donc pas problème de gêne pour les autres. Mais à partir de là, les 2 engins vont gêner un chouïa.

Qu'en penses-tu?

Merci à l'avance

Cdt

Par **germier**, le **03/10/2006** à **21:47**

il suffit d'attendre les prochaines élections municipales

tu domiciles quelques potes et potesse à toi, chez toi et tu te fais élire maire

Par **Camille**, le **04/10/2006** à **08:05**

Bonjour,

[quote="durelalo":1t5i40iw]

ne parlons pas de la servitude pour cette fois.

The question is: si un proprio enlève sa propre clôture et sort sur ce passage non plus par son portail et son portillon mais par ses 30M de disponible, en a-t-il le droit?

[/quote:1t5i40iw]

Et qui pourrait l'empêcher de retirer sa clôture? Il me semble d'ailleurs qu'il faut avoir l'autorisation de la mairie pour modifier l'implantation d'un portail ou d'en créer un autre. C'est en tout cas vrai si on demande la création d'un bateau. Si la mairie l'autorise, ça prouvera que, de facto, il a le droit.

[quote="durelalo":1t5i40iw]

ne parlons pas de la servitude pour cette fois.

Si ce proprio crée 2 ou 3 appartements dans sa grande baraque, il pourrait ainsi faire sortir les locataires par 1, 2 ou 3 endroits différents par les 30M déclôturés.

[/quote:1t5i40iw]

Je ne vois pas qui peut l'empêcher de retirer sa clôture. Du coup, je ne vois pas qui peut empêcher quelqu'un de sortir de son domicile par où bon lui semble, du moment que ça ne

contrevient pas à un règlement quelconque.

[quote="durelaloï":1t5i40iw]

ne parlons pas de la servitude pour cette fois.

les 2 engins vont gêner un chouïa.

[/quote:1t5i40iw]

Et bien, à mon humble avis, faudra qu'il les mette ailleurs, peu importe qu'il ait eu l'habitude de le faire ou pas.

Je rappelle qu'on peut se faire verbaliser et se faire mettre son véhicule en fourrière alors qu'on stationne sur la voie publique devant son propre bateau. Une voie privée ouverte à la circulation publique fait partie de la voie publique, au sens du code de la route.

Et ce n'est pas parce que vous seriez le propriétaire du magasin FourreCar que ça vous donnerait le droit de vous stationner n'importe où et n'importe comment sur votre propre parking, du moment que celui-ci est ouvert à la circulation publique.

Par **durelaloï**, le **04/10/2006** à **15:24**

Bjr,

Très bien,j'ai saisi.

Cela dit,d'un côté -au sujet des largeurs des chemins pour les droits de passage-c'est 3M ou 4 voire 5...et ça chipote et de l'autre on admet qu'on peut sortir de chez soi sur 30M par exemple.

C'est ,certes, 30M de la limite de Sa propriété mais c'est aussi 30m de Ce passage privé -qui peut être une servitude...je dois toujours aller voir ça à la mairie-

Ca me fait bizarre,mais bon...

Cdt

Par **Camille**, le **04/10/2006** à **17:15**

Bonsoir,

C'est parce que vous confondez deux choses (ou alors, c'est moi). Les tribunaux distinguent la servitude d'ordre privé, c'est-à-dire le droit pour une personne privée de passer sur le terrain d'une autre personne privée, terrain "privé de chez privé" et où on peut donc définir un fonds dominant et un fonds servant (et là on peut parler du "plus court chemin"), et une servitude d'ordre public, c'est-à-dire un "terrain" ou plutôt un passage privé mais que tout le monde (autrement dit, du public) a le droit d'emprunter pour traverser le terrain en question. Tel que le cas est décrit, il ressemble plutôt au deuxième. Et là, le régime ressemble plus à celui d'une voie publique puisque le code de la route s'y applique.

D'où ma conclusion, qui peut être discutable.



En cas de litige là-dessus d'ailleurs, ce serait le tribunal qui trancherait puisque (sic) [quote:8ty6x4up][b:8ty6x4up]la notion de "voie ouverte à la circulation publique" est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fait [/b:8ty6x4up][/]quote:8ty6x4up] (formule "passe-partout" de plusieurs arrêts de Cassation)

Par **durelaloï**, le **05/10/2006** à **10:29**

Bonjour Camille,

J'ai bien compris.

Je va voir ça à la mairie

Merci

Cdt

Par **durelaloï**, le **12/10/2006** à **11:15**

Bonjour,

Je suis finalement allé à la mairie.

La secrétaite m' affirmé que le chemin en question était privé de chez Privé.

Par ailleurs, la fameuse propriété du voisin dont le projet consiste en la construction de 2 ou 3 logements supplémentaires est constitué de 3 lots puisque j'ai vu 3 numéros sur le plan.Ensemble de 400m2 environ .

Il se trouve, notamment, qu'un lot clôturé(jardin) de 400m2 se trouve en façade .Ce qui laisse supposer qu'en cas de construction ,il faudra bien que les locataires sortent.

Donc,il y aura forcément ouverture dans le mur de clôture pour accéder directement sur le passage privé.Cela fera que le proprio de cette propriété aura deux sorties sur le chemin privé de chez Privé et non plus une seule.

Une remarque?

Merci

Cdt

Par **durelaloï**, le **12/10/2006** à **18:39**

Bjr,

Erraré, la surface totale avoisine (oui, de la voisine!) 900m<sup>2</sup> (et pas 400). Mais ça ne change rien.

Cdt

Par **Camille**, le **13/10/2006** à **10:44**

Bonjour,

En réalité, je me méfie de l'expression "privé de chez privé" que j'utilise moi-même mais qui n'a, en fait, aucune valeur légale et qui veut dire exactement "voie privée non ouverte à la circulation publique" par opposition à "voie privée ouverte à la circulation publique", notions que seul un tribunal (contrairement à la croyance populaire) peut distinguer et "apprécier souverainement" en cas de litige.

Si c'est bien une voie privée non ouverte à la circulation publique, on se demande alors pourquoi le proprio a eu besoin d'aller à la mairie pour pouvoir la fermer à la circulation automobile à un bout.

bref, si c'est bien "privé de chez privé", c'est donc qu'il y a un propriétaire de cette voie. Soit le propriétaire est une co-propriété, soit c'est un propriétaire unique "grêvé d'une servitude" (fonds servant), tous les autres riverains étant utilisateurs "grévants" de cette servitude (fonds dominants). Donc, à mon sens, il n'y a que lui qui pourrait invoquer l'aggravation de servitude à son détriment, pas les autres utilisateurs

(ou plutôt si, mais à leur avantage, en imposant au fonds servant une aggravation de servitude résultant d'une évolution normale du fonds dominant : exemple d'une exploitation agricole qui utilise des machines de plus en plus grosses et qui a besoin d'un élargissement du chemin de sortie).

Dans le cas que j'ai donné, il me semble que l'adversaire aurait pu avoir gain de cause s'il avait d'abord commencé à construire (du moment qu'il avait son permis de construire en poche), puis fait installer les lignes (conséquences de la construction), alors qu'il a fait l'inverse.

Par **tetu**, le **14/10/2006** à **11:08**

En lisant le fil de ce sujet, quelques éléments me semblent n'avoir pas été suffisamment relevés. N'étant pas un spécialiste du droit, loin de là (tombé ici pour un problème un peu similaire), ce n'est donc qu'un avis et des pistes que j'exprime, en espérant ne pas embrouiller la compréhension du problème.

Il a été fait mention que le passage était ouvert au passage libre des piétons et véhicules, du moins avant la pose de bornes de béton espacées de 80cm, depuis fort longtemps puisque 20 ans auparavant, la mairie avait voulu le goudronner. La servitude en tant que "passage" relie deux voies publiques en elles, et, à ce sens n'est pas "classique" d'une relation d'une voie publique à un bien immobilier. De plus, si depuis que le passage existe, l'usage est tranquille (et deux autres adjectifs selon la loi), il y a de forte chance que la servitude relève alors du domaine du code rural, et soit par le fait un chemin rural. Dès lors, le propriétaire est la mairie, l'état.

Ce genre de servitude (de passage) étant acquis par titre uniquement (hormis il semblerait

celle par destination du père de famille) (article 691, 1er alinéa), il me semble nécessaire de revenir au cadastre et remonter le temps jusqu'à l'apparition du titre qui la justifie.

Ensuite une servitude s'établit pour un fonds et non une personne (articles 686 et 687). Pierre, Jacques ou Paul sont donc susceptibles de venir vous rendre visite et de l'utiliser librement.

Là, le fait que jusqu'à maintenant, elle puisse servir à joindre deux voies publiques est important :

article 701 :

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser."

L'érection des bornes constitue, selon moi, une violation de cet article, peu importe la vue de la mairie, et donc là se trouve l'aggravation de servitude. Une servitude ne peut être close ou restreinte par la simple volonté du propriétaire qui la subit.

Voilà, j'espère avoir pu vous être un peu utile.

Par **durelalo**, le **14/10/2006** à **18:14**

Bonjour,

Merci pour tout.

Cdt

Par **Flo34**, le **16/01/2017** à **13:15**

Bonjour,

Vous pouvez inviter autant de monde et d'animaux que vous le souhaitez chez vous, vous marier ou juste en concubinage et avoir des enfants, des animaux etc.

En revanche, construire de nouveaux bâtiments en vues de nouveaux locataires est une aggravation de la servitude de passage.

Donc, même si la mairie a validé la construction, car confirme au PLU de la commune, le juge peut ordonner la destruction complète de la maison ou de l'appartement à louer.

"Nul n'est sensé ignorer la loi", malheureusement.

Mais les instructeurs de mairies devraient prendre des cours de droit de l'urbanisme, afin de ne pas valider des permis juridiquement caduques.

A moins que la personne qui construit les nouveaux logements n'obtienne une attestation du propriétaire de la parcelle soumise à servitude, qui stipule qu'il est OK pour cette aggravation.

Cdt

Par **Isidore Beautrelet**, le 16/01/2017 à 14:03

Bonjour

Merci à Flo34 pour sa réponse. Cependant, ce sujet date de 2006.

Par **Flo34**, le 16/01/2017 à 17:30

Bonjour Isidor,

Mdr ; je n'avais vu l'année :-)

Ce n'est pas grave.

Je suis moi-même tombée sur ce lien en un second clic de recherche concernant l'affaire ou la dame doit raser son extension car elle fait de l'ombre à sa voisine, alors que permis obtenu et conforme au PLU.

Mon commentaire pourra donc servir à d'autres.

Nombreuses sont les personnes qui sont confrontées à des problèmes de servitudes .

De passage, de vue, d'eaux pluviales, canalisations ... par prescription trentenaire ou pas.

J'ai moi-même été confrontée au problème & je conseille souvent mes proches sur ces sujets.

Cordialement & Meilleurs Voeux

Par **Isidore Beautrelet**, le 17/01/2017 à 08:13

Bonjour

Merci bonne année à vous aussi. Effectivement, cela pourra toujours resservir.