



Cloture d'une servitude de passage

Par Lesept

Bonjour

J'ai une servitude de passage sur une parcelle appartenant à mon voisin. Cette servitude me permet de rentrer chez moi et est utilisée presque tous les jours a minima pour sortir et chercher les poubelles.

La servitude existait déjà avant que le voisin n'achète cette parcelle, et son acte de vente stipule qu'il ne peut pas mettre de portail ni encombrer la servitude.

Je découvre que mon voisin a déposé une DP pour poser un portail visant à clore le passage et que la DP a été acceptée.

Mais cela va à l'encontre de ce qui est écrit dans l'acte de vente de la parcelle.

Ai-je un recours possible et quelles sont mes chances de faire annuler cette autorisation ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le voisin a le droit de mettre un portail, mais il devra vous en donner les clés pour respecter la servitude.

Non vous ne pouvez pas vous opposer à l'autorisation d'urbanisme.

Vous pouvez seulement après tentative amiable saisir le tribunal si le voisin ne vous donne pas le moyen d'ouvrir le portail.

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. (article 701 du code civil)

Par Lesept

Merci Yapadequoi

J'avais en effet trouvé cet article du code Civil, mais je l'interprétais différemment.

A ce jour, le passage est libre : l'accès est donc "commode".

Poser un portail les rend "plus incommode".

Donc, selon cet article, le propriétaire du fond débiteur (mon voisin) ne peut pas poser sa clôture.

En quoi ce raisonnement est-il incorrect ?

Par yapasdequoi

Un portail n'est pas incommode dès lors que vous avez le moyen de l'ouvrir.

Sauf si son installation diminue la largeur de manière considérable ?

A vous de le démontrer...

Un portail est aussi un moyen de protéger les lieux contre des intrus qui risquent de déposer des détritrus ou encombrer le passage.

Toute procédure est longue, coûteuse et aléatoire.

Par Isadore

Bonjour,

Poser un portail les rend "plus incommode".

La jurisprudence considère que la pose d'un portail ne rend pas en soi plus incommode le passage s'il s'agit d'une

servitude conventionnelle (et non d'une servitude légale liée à l'enclavement du terrain). C'est notamment le cas quand le portail peut être ouvert de manière automatique sans descendre de son véhicule :

[url=https://www.courdecassation.fr/en/decision/61b99386ef20f6a61afc3643]https://www.courdecassation.fr/en/decision/61b99386ef20f6a61afc3643[/url]

En effet l'article 647 du code civil donne à chaque propriétaire le droit de clore son terrain, la pose d'un portail qui n'est pas malcommode à manœuvrer ne porte pas atteinte aux droits du titulaire de la servitude de passage :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429909]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429909[/url]

En cas de litige, c'est au juge de trancher au cas par cas.

Dans votre cas ce qui change est que manifestement il y a un acte notarié interdisant au voisin de poser un portail. Selon la formulation exacte du texte, vous pouvez exiger le retrait du portail non pas parce qu'il rend le passage plus malcommode mais parce que vous avez le droit qu'aucun portail ne soit posé sur l'assiette de la servitude.

Par Lesept

Je comprends, je ferai attention à la largeur.

Donc, on peut acheter un terrain et signer un acte de vente contenant des limitations, et ensuite ne pas respecter ce qui est écrit dans ce document ?

Le vendeur de la parcelle est la mairie, celle-là même qui a émis l'acte de vente et va à l'encontre de ce qui est écrit dedans en donnant l'autorisation de poser la clôture.

Autre inconfort : ma boîte à lettres est située près de ma propriété, donc à l'autre bout de la servitude par rapport au portail.

Si la servitude est fermée, je devrai donc déplacer cette boîte à lettres à côté du portail. Ce n'est pas très dérangeant, mais c'est un inconfort supplémentaire...

Par yapasdequoi

Il faut relire l'acte de vente et les limitations qu'il impose.

La mairie "service urbanisme" ne peut refuser que par rapport au PLU et aux règles d'urbanisme. C'est toujours "sous réserve du droit des tiers".

Votre facteur a été bien gentil jusqu'à présent, les boîtes à lettres doivent être situées en limite de voie publique. Ce n'est donc pas un argument non plus.

Par Lesept

Merci, je vais demander à consulter l'acte de vente pour savoir ce qui est écrit dedans précisément.

L'urbanisme nous a répondu, lorsque nous avons demandé à consulter la DP :

"Les servitudes de droit privé ne sont malheureusement pas sanctionnées par les autorisations d'urbanisme."

J'ai du mal à comprendre cette formulation. Est-ce une manière de dire ce que vous dites "La mairie "service urbanisme" ne peut refuser que par rapport au PLU et aux règles d'urbanisme. C'est toujours "sous réserve du droit des tiers". ?

Par Isadore

Donc, on peut acheter un terrain et signer un acte de vente contenant des limitations, et ensuite ne pas respecter ce qui est écrit dans ce document ?

Ben non, comme je vous l'ai écrit vous pouvez faire valoir vos droits définis dans l'acte notarié. Si le texte interdit la pose d'un portail, vous pouvez le rappeler au voisin. Faites-le d'abord gentiment, par oral. Et si ça ne suffit pas envoyez un courrier recommandé.

La mairie délivre l'autorisation de faire les travaux en fonction des règles d'urbanisme. Elle ne peut justifier un refus de déclaration préalable au motif de l'existence d'une servitude. On dit que les permis de construire et autres sont délivrés "sous réserve du droit des tiers".

Par Lesept

Merci de vos réponses. Désolé, ma réponse a croisé la votre et je ne l'avais pas vue lorsque j'ai écrit cela.

Encore merci !

Par Rambotte

Bonjour.

Et si votre voisin rétorque "j'ai eu l'autorisation de la mairie", il commet la même erreur que vous quand vous disiez "la DP a été acceptée, mais cela va à l'encontre de ce qui est écrit dans l'acte de vente".

La mairie ne s'occupe que d'urbanisme. Pas du droit des voisins.

Par Lesept

C'est bien compris, merci à tous !

Par Henriri

Hello !

Lesept, pouvez-vous nous retranscrire la formulation exacte et complète de la servitude de passage dont votre parcelle bénéficie (qui semble évoquant l'interdiction de portail) ?

C'est elle qui est la clé de votre problématique !

A+

Par Lesept

Bien sûr. Voici ce qui est écrit dans l'acte de vente de ma parcelle, le fonds dominant. Le texte doit se retrouver dans celui du voisin (le fonds servant) mais je n'ai pas encore pu vérifier. J'ai demandé à l'urbanisme de consulter cet acte de vente et j'attends la réponse.

<https://ibb.co/JQZc8nQ>

C'est une image, mais j'ai l'impression qu'on ne la voit pas. Comment puis-je coller une image dans ma réponse ?

[url=https://ibb.co/JQZc8nQ][img]https://i.ibb.co/yS2NK0S/servitude.png[/img][/url]

Par Rambotte

Il faut la déposer sur un site de partage, et mettre l'URL https d'accès à l'image.

Par yapasdequoi

Je lis qu'il faut l'accord des deux parties pour installer un portail.

C'est cette phrase qu'il faut montrer au voisin et éventuellement recopier dans un courrier RAR.

S'il persiste à installer sans votre accord, vous pourrez tenter une conciliation puis saisir le tribunal.

Vous en avez pour des années.

Par Lesept

Merci...

Quand vous dites "vous en avez pour des années", il faut donc que j'agisse avant qu'il ait construit son portail ? Ai-je un moyen légal pour empêcher la pose si un artisan se présente pour l'installation ?

Par yapasdequoi

Non sans décision de justice vous ne pouvez pas stopper l'installation. Vous pouvez faire établir un constat d'huissier. Mais surtout commencez par exprimer votre contestation au voisin et envoyez lui ce courrier RAR.

Par Henriri

BONJOUR !

Idem Yapasdequoi. Je ne sais pas si vous avez déjà rappelé à votre voisin la clause en question et signifié alors oralement votre désaccord pour son installation d'un portail sur votre assiette de passage (invitez-le à un petit apéro...).

Mais pour préparer une éventuelle démarche judiciaire* vous devriez au plus tôt rappeler à votre voisin les termes de la servitude de passage qu'il vous doit, lui signifier par conséquence votre désaccord à propos de son projet de portail et donc exiger l'abandon du projet faute de quoi vous porterez l'affaire devant la justice. En parallèle je vous suggère de faire constater par huissier que votre assiette de passage est libre actuellement conformément à la clause.

* ne cherchez pas à faire annuler la DP** car elle n'annule rien de la formulation de la servitude de passage.

** d'ailleurs quelle est sa substance ? se réduit-elle à la pose d'un portail ?

Je ne connais pas la géographie des lieux mais il faudrait peut-être savoir pourquoi il veut mettre un portail. Si c'est par exemple pour éviter la divagation de son chien (?) peut-être pouvez-vous lui proposer de l'aider à se clore sans portail ? (si votre servitude borde sa parcelle ou n'en coupe qu'une petite partie ?).

A+

Par linky

Bonjour,
il est étonnant que le voisin ne puisse clore son terrain car cette servitude fait partie intégrante de sa propriété. Cela vient en totale contradiction avec la loi.

Par yapasdequoi

Ce serait aussi intéressant de savoir pourquoi le voisin veut installer ce portail.
Si c'est pour éviter des intrusions, des stationnements sauvages, des dépôts de déchets, etc, le portail a son utilité objective. Le voisin Il pourrait même obtenir en justice l'annulation de cette clause de la servitude comme clause abusive.

Vous pouvez réfléchir à vos propres arguments pour refuser ce portail. La boîte à lettres ne suffit pas....

Quelles seraient vos conditions pour accepter ce portail ? Qu'il prenne en charge ou à frais partagés ? le déplacement de la boîte ? une sonnette avec interphone ? une ouverture automatisée ?

Commencez par une discussion et éventuellement ensuite une conciliation.

Par Henriri

(suite)

Oui mais... si à sa création cette servitude a été définie ainsi (interdiction de poser un portail sans accord des deux cotés) cette clause est tout à fait valide (rien ne l'interdit dans la loi).

A+

Par yapasdequoi

Mais si ! L'article 647 du code civil....

Toutefois, ce n'est pas le forum qui peut juger. Soit vous trouvez un arrangement, soit vous porterez le litige au tribunal.

Par Henriri

Hello !

Yapasdequoi je ne comprends pas votre réponse : l'art 647 induit justement qu'un fond servant ne peut pas être "clos".

Par ailleurs personne n'a dit qu'un forum puisse juger une affaire.

A+

Par Isadore

Il serait aussi intéressant de connaître l'origine de cette servitude : servitude conventionnelle ou servitude légale pour désenclaver le terrain.

Si c'est une servitude légale, l'interdiction de poser un portail n'est qu'un simple rappel de l'article 647.

Par Lesept

L'origine de la servitude : mon terrain initialement n'avait pas d'accès piéton sur la rue. Lorsque j'ai acheté ce terrain (le vendeur était la mairie), il donnait sur un terrain abritant un bâtiment qui appartenait aussi à la mairie. J'ai donc bénéficié d'une servitude de passage allant de mon entrée à la rue. Elle n'a jamais été close et n'avais pas vocation à l'être.

Un jour, la parcelle servante a été découpée en deux : la partie correspondant à ma servitude et le reste (bien plus grand et contenant le bâtiment), destinées à la vente.

Quand il m'a été proposé d'acheter la petite parcelle, j'ai demandé à n'acheter qu'une partie (pour des raisons géométriques : la moitié me permettait d'agrandir ma propriété de façon 'rectangulaire') et cette parcelle a donc été coupée en deux. J'ai acheté ma moitié de parcelle, la servitude initiale a été annulée et une nouvelle servitude avec les mêmes caractéristiques a été créée sur la seconde moitié de la parcelle.

Puis, le grand terrain a été acheté par celui qui est devenu mon voisin, et il a ensuite acheté le reste de la petite parcelle, et hérité de cette servitude en fond servant.

Par Lesept

J'espère que ma description (message précédent) était claire.

De ça il découle que le voisin pourrait clore son terrain (le grand sur lequel se trouve sa maison) à la frontière entre ce terrain et la petite parcelle sur laquelle j'ai cette servitude de passage.

J'ai fait un schéma, pour expliquer mieux.

<https://ibb.co/5sFYGBt>

Le rectangle bleu à gauche est ma parcelle initiale, sans accès à la rue. La servitude initiale était donc sur le petit rectangle bleu et le petit rectangle rose. J'ai acheté le petit rectangle bleu, et obtenu la servitude sur le petit rectangle rose. Le voisin a acheté les deux parcelles roses (d'abord la grande puis la petite) et veut clore la petite rose (la grande rose est entourée de murs).

Le voisin peut tout aussi bien créer une clôture sur le trait gris qui sépare ses deux parcelles et laisser libre le passage sur la servitude comme c'est indiqué dans les actes de vente des deux petites parcelles.

Par yapasdequoi

Ce qui vous arrange ne l'arrange pas forcément...

Avez vous tenté d'en discuter avec lui ?

Vous pourriez tenter une conciliation avant de lancer une procédure dont le résultat n'est jamais garanti.

Par Henriri

(suite)

Vous précisez maintenant que la servitude en question est une servitude piétonne (dite "à talon" dans de vieux actes). J'en déduis que vous avez probablement un véritable accès (véhicule) par ailleurs et par conséquent que la servitude en cause est une servitude conventionnelle (qui doit tout autant être respectée à la lettre).

Mais (curiosités personnelles sans rapport avec la légitimité de votre servitude) autant ouvrir et fermer un portail véhicule manuel à chaque passage en voiture est contraignant, autant ouvrir et fermer un portail piéton me semble une contrainte bien "légère". Pour quelle raison tenez-vous tant à ce qu'il n'y ait pas de portail sur la servitude piétonne (au débouché de la bande rose sur la rue j'imagine) ? Savez-vous pourquoi votre voisin n'envisage pas de se clore sans inclure la bande de la servitude ? Seriez-vous en mauvais termes ? D'ailleurs quelle est la largeur de cette bande ?

A+

Par Lesept

On est en effet en mauvais termes, de son fait pas du mien : il ne répond pas quand je le salue, etc. La raison est liée à cette servitude : j'ai refusé qu'il pose un portail. Mais la servitude existait avant qu'il achète, il a acheté son terrain en toute connaissance de cause.

Je ne pense pas avoir jamais précisé que c'est une servitude piétonne : elle est pour tous véhicules. Elle fait 3.5m de large et ma parcelle est close par un portail (limite en la petite bleue et la petite rose).

S'il pose un portail au bout de la servitude, je devrai manipuler deux portails à chaque fois que je sors de chez moi. D'où mon refus, et d'où les mauvais termes.

Par Heniri

PS : il y a peu avez dit "mon terrain initialement n'avait pas d'accès piéton sur la rue" j'ai donc cru comprendre que la servitude en question était piétonne, (et que vous aviez une autre accès, véhicule). OK c'est votre unique accès et il est véhicule.

Je ferais comme vous, j'en resterai aux termes exacts de la servitude, donc sans portail à son entrée chez le voisin. Mais je chercherais probablement d'abord une solution amiable du genre contribution à la clôture du voisin sur le trait gris de votre croquis (voire l'achat de la bande de servitude ?).

Par Lesept

D'accord, je vais essayer, merci de vos conseils

Par Heniri

re-PS : en fait vous devriez peut-être officialiser votre différend en le portant devant un conciliateur de justice*. Vous poseriez tranquillement la problématique du devoir de votre voisin de respecter les termes exacts de la servitude (que la DP autorisée n'efface pas) c-à-d de ne pas poser de portail entravant votre assiette de passage, mais en vous tenant même prêt à être "conciliant" (proposer de payer sa longueur de clôture "grise" par exemple, voire d'acheter la bande ?).

*

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[url]

Et si cette conciliation échoue (refus du voisin d'abandonner son projet de portail ou son refus de votre suggestion) ce constat de non-conciliation sera une pièce à verser au dossier d'une véritable action devant la justice.