



## Extinction d'une servitude de passage par son non-usage trentenaire

-----  
Par TID

Bonjour,

Il y a 30 ans, nous avons acheté une maison et nous avons signé une servitude de passage permettant à notre voisin d'accéder à son garage.

Il nous a indiqué, au moment de notre arrivée, que nous pouvions en fait nous garer devant la porte de son garage (donc sur la parcelle affectée à la servitude) et qu'il s'en servait comme cuisine d'été.

C'est ce que nous avons fait pendant des années, mais en 2021, après que nos relations se soient dégradées, nous avons signé un acte de conciliation par lequel nous nous engageons à ne plus nous garer là. Mais à ce stade encore, il n'utilisait pas son garage.

Cela fait maintenant 30 ans qu'il n'utilise pas sa servitude de passage, mais nous ne savons pas si l'acte de conciliation a interrompu ou non le délai de prescription extinctive. De plus, il prend en photo nos voitures dès que l'on dépasse la distance réglementaire, et les voitures de nos amis qui se garent sur cette place (même quand ils lui demandent l'autorisation). Nous redoutons donc qu'il s'en serve contre nous pour dire qu'il n'avait pas la place de se garer.

Nous ne sommes donc pas certains de l'issue d'une potentielle action en justice. Qu'en pensez-vous ?

Merci par avance !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas vraiment de preuve qu'il n'a pas utilisé cette servitude pendant 30 ans. En plus sa revendication récente en 2021 démontrerait plutôt le contraire.

Il a raison de refuser vos stationnements sur sa servitude, même si accord oral (qui ne vaut pas grand chose face à un acte de servitude).

Consultez un avocat pour en savoir plus.

-----  
Par TID

Bonjour, merci de votre réponse ! Nous avons de nombreuses photos de sa voiture garée hors de son garage alors qu'il n'y a aucun obstacle pour la garer dedans. Je pense aussi à installer une caméra pour prouver qu'il ne l'utilise pas. En tout état de cause, c'est à lui que revient la charge de prouver qu'il a usé de son droit de passage dans les 30 ans.

Mais effectivement, la conciliation pose pb pour le non usage trentenaire si les juges estiment qu'elle met fin au délai de prescription. Par contre, sur la base de l'article 703 du Code civil, une servitude peut s'éteindre si son exercice est rendu impossible, et l'impossibilité peut découler des aménagements faits sur le fonds dominant par son propriétaire. En l'occurrence, il a installé une cuisine, donc en théorie il n'a pas de place pour se garer. Il faut que cette impossibilité d'exercice ait duré 30 ans, mais je ne suis pas sûre, pour le coup, que l'ordonnance de conciliation puisse faire obstacle à ce délai (en 2021, nous n'avions pas d'autre choix que de reconnaître l'existence de la servitude, elle ne pouvait pas encore être éteinte).

De plus, il fait manifestement un usage abusif de son droit de passage, en exigeant qu'on n'utilise pas cette parcelle de notre propriété, alors qu'il n'en tire aucune utilité. On pourrait donc peut-être exiger des dommages et intérêts de sa part, d'autant que ça nous prive d'une place devant chez nous, et qu'il exige que nos invités ne se garent pas sur d'autres places dans la rue bien qu'il n'en soit pas propriétaire (alors qu'il n'a qu'une voiture à garer). Il a carrément demandé une autorisation de stationner à la mairie pour pouvoir y laisser sa voiture, et quand son autorisation a pris fin, il a installé une énorme bûche pour que personne ne veuille s'y mettre

-----  
Par yapasdequoi

Je crois que vous n'avez pas compris le sens de la servitude de passage.  
Qu'il aille garer sa voiture ailleurs ne change rien. Il peut se rendre même à pied jusqu'à son garage/cuisine.  
Et ce n'est pas un usage abusif de son droit de passage !

D'autre part cette gueguerre de stationnement n'a pas lieu d'être :

- la servitude ne doit pas servir au stationnement et doit rester libre à tout moment
- le stationnement sur la voie publique est libre et géré par la mairie. La place devant chez vous n'appartient ni à vous ni au voisin, c'est premier arrivé, premier servi : renseignez vous à la mairie.

-----  
Par TID

Effectivement si ne pas utiliser une servitude pendant 30 ans mais continuer de la revendiquer dans le seul but de nuire à ses voisins est un usage légitime, il va falloir m'expliquer le sens d'une servitude de passage ! Il n'y est jamais passé, que ce soit à pied, à vélo, en voiture. Sur l'acte d'achat, il est indiqué que la servitude est accordée à titre de bon voisinage. S'il ne s'en sert pas, je ne vois pas pourquoi nous devrions encore être privés d'une partie de notre terrain.

Concernant la place sur la voie publique, je connais le régime applicable, et ne la revendique pas comme ma propriété. Je mentionnais l'anecdote qui est assez significative de l'état d'esprit de la personne.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

S'il ne s'en sert pas, je ne vois pas pourquoi nous devrions encore être privés d'une partie de notre terrain.  
Tout simplement parce que votre voisin a un droit qu'il est libre d'utiliser ou non. Cette servitude a plusieurs intérêts, même s'il ne l'utilise pas (ou très peu) : si un jour il en a besoin, elle existe, elle augmente la valeur à son terrain, elle permet d'envisager des travaux...

S'il vend ou met en location, vos nouveaux voisins souhaiteront peut-être s'en servir.

-----  
Par yapasdequoi

L'extinction d'une servitude cf code civil :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150129]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150129[/url]

Mais comme déjà dit, il est impossible de prouver qu'il ne s'en sert pas depuis 30 ans et surtout sa récente revendication fait repartir la prescription.

Une solution possible serait que vous rachetiez la parcelle qui bénéficie de ce droit de passage.

-----  
Par Henriri

Hello !

Mes remarques (dans la même veine que celles de mes voisins) :

- TID en 2021 vous avez signé un acte de conciliation par lequel vous vous engagez à ne plus vous garer sur l'assiette de la servitude de passage convenue sur votre parcelle au bénéfice de la parcelle de votre voisin : c'est donc que cette servitude était valide en 2021 et que vous ne la respectiez pas.

- Vous considérez être privé d'une partie de votre terrain. Ce n'est pas exact. Vous avez plutôt convenu\* de laisser libre le passage si votre voisin vient à y passer. Mais cela ne vous interdit pas d'y lire un livre dans une chaise-longue, d'y jouer aux boules, d'y faire une séance de yoga... pour peu que vous libériez le passage dès que le voisin arrive pour passer.

\* mais pourquoi diable avoir concédé une telle servitude ???

- Même s'il ne l'utilise pas votre voisin a tout intérêt à conserver le bénéfice de cette servitude de passage en tant que

fond dominant (même si son garage est plus ou moins aménagé en cuisine d'été si j'ai bien compris).

- Par ailleurs le stationnement dans la rue n'a rien à voir avec la servitude grévant votre parcelle.

A+