



## Servitude fermée par une barrière

Par **mnu**, le **24/07/2017 à 11:52**

Bonjour,  
Notre maison est totalement enclavée. Nous accédons à une rue très passagère et dangereuse, sans possibilité de stationnement hormis un parking à 150 mètres.  
Au bout de la servitude qui nous donne accès à la rue, il y a une barrière. Avec l'ancien propriétaire, la barrière était fermée à clef durant la nuit (sécurité) et ouverte toute la journée en grand pour le passage de nos véhicules respectifs et l'accès à notre maison pour nos visiteurs et postiers.  
Le nouveau propriétaire de la servitude, nous contraint de fermer cette barrière tout le temps. Non fermée à clef dans la journée et fermée à clef durant la nuit. Cela nous oblige à ouvrir la barrière, mettre notre voiture au parking (150 m) + revenir à pied fermer la barrière (150 m) et retourner à pied au parking (150 m) et ce par tous les temps (pluie, vent, neige).  
De plus ils ont cassé définitivement le mur séparant la servitude et leur habitation. De ce fait, leurs enfants et chien sont en liberté avec tous les dangers que cela peut comporter.  
Cette situation est devenue incommode. Avons nous un recours et vers qui? merci

Par **Lag0**, le **24/07/2017 à 13:16**

Bonjour,  
Peut-être pourriez-vous proposer à votre voisin que ce portail soit motorisé, en apportant tout ou partie du coût de cette motorisation. Vous pourriez alors ouvrir et fermer sans descendre de votre véhicule...

Par **mnu**, le **24/07/2017 à 16:45**

Bonjour, nous leur avons proposé, ils ont dit non et que nous n'avions qu'à nous adapter.

Donc discussion impossible.

Par **morobar**, le **24/07/2017 à 18:36**

Bonjour,  
Vous pouvez aussi:  
\* proposer de reculer le portail de 5 m de sorte de rester sur le passage pour l'ouverture ou la fermeture  
\* ne pas refermer le portail, en attendant que cela se passe.  
Dans ce dernier cas vous lui écrivez en le prévenant qu'il ne peut pas amoindrir son usage.  
Enfin vous pouvez consulter le code civil (697) pour votre droit à motoriser le portail et 701.

Par **wolfram2**, le **26/07/2017 à 13:08**

Bonjour  
Eu égard à votre état d'enclavement, il semblerait que vous soyez vous aussi bénéficiaire de la servitude. Donc bénéficiaires communs et que vous ayez des droits égaux sur l'assiette et l'usage de la servitude. Vérifiez ce que dit votre titre de propriété.  
Dans un premier temps sur Légifrance.gouv.fr vous copiez les articles du code civil des articles 637 à 639; 682 à 710-1 au moins.  
Il se peut même que ce soit une servitude conventionnelle résultant d'un partage initial.  
Au Service de la publicité foncière vous demandez à recevoir les fiches personnelles de propriétaire de ce voisin et la votre pour voir quels sont les éléments de propriété et éventuellement de servitude de chacun (c'est payant).  
A la mairie vous devez pouvoir obtenir du service du cadastre l'extrait du plan et le relevé de propriété des gens concernés.  
Bon courage. wolfram

Par **Lag0**, le **26/07/2017 à 13:14**

Bonjour wolfram2,  
J'ai du mal à comprendre votre intervention. Il ne fait pas de doute, jusque là, que mnu bénéficie d'une servitude de passage sur le terrain de son voisin, c'est ce qui est exposé dès le premier post de ce topic.

Par **wolfram2**, le **26/07/2017 à 16:37**

Sorry, Désolé,  
J'ai effectivement mal interprété la situation. J'ai cru que les deux bénéficiaient d'un chemin commun de servitude.  
Cordialement à toutes et à tous.  
wolfram.

Par **amajuris**, le **26/07/2017 à 21:02**

Bonjour,  
Il me semble que la jurisprudence ne considère pas que la pose d'une barrière par le fonds servant sur l'assiette du droit de passage constitue une aggravation de la servitude.  
Si la barrière existe, le propriétaire du fonds servant peut exiger qu'elle soit fermée

Par **wolfram2**, le **27/07/2017 à 19:43**

Bonsoir  
C'est le fonds **servant** sur le terrain duquel est prise l'assiette de la servitude de passage qui a le droit de se clore en application de l'art. 647 C. Civ., sauf l'exception portée en l'article 682 (Droit de passage au motif d'enclave).  
Le propriétaire du fonds **servant** peut exiger qu'elle soit fermée en permanence, sous réserve de l'art. 696 par lequel il doit accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.  
Cordialement. wolfram W

Par **morobar**, le **28/07/2017 à 18:16**

Bonsoir à vous,  
Débat pour débat, le code civil indique:  
"Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver"-  
art.697  
Fonction de quoi le fond servant peu motoriser le portail

Par **Marie0101**, le **25/07/2019 à 20:57**

Bonjour. Nous sommes confrontés au même problème d obligation de fermer une barrière à clé 24h/24h qui se situe sur une servitude de passage. Quand nous avons acheté, aucun écrit ne stipuler cette obligation... Je souhaiterais savoir comment s est résolu votre problème. Dans notre cas peut on nous obliger à refermer à chaque passage ce cadenas?

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019 à 13:39**

Bonjour,  
Je vais me faire tirer dessus à boulets rouges, mais à votre place je péterais la barrière qui m'empêche d'user librement de mon droit. A charge pour celui qui l'avait posée d'aller porter plainte et d'expliquer pourquoi et comment il m'empêche d'aller et venir librement et sans obstacle..

Par **Marie0101**, le **26/07/2019 à 14:20**

Après une lettre recommandée, ils vont surement porter plainte..... Mais ce sera sans suite. On ne peut pas obliger une personne à fermer une barrière qui certes était déjà présente avant que j'achete mais qui ne faisait l'objet d'aucun écrit dans mon acte de vente.

Par **nihilscio**, le **26/07/2019 à 14:44**

Quand on est civilisé on se sert de sa clef, on ne "pète" pas la barrière.  
Dans le cas exposé par MNU la fermeture de l'allée est légitime pour un motif de sécurité mais elle aggrave sensiblement la servitude. Le propriétaire du fond servant pourrait être condamné à motoriser le portail. A tout le moins, il ne peut s'opposer à ce que le propriétaire du fond dominant pose une motorisation à ses frais.

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019 à 15:21**

Oui ouirn... Mais si le "dominant" ne veut rien entendre ?  
Se fatiguer à aller chercher justice qui donne des résultats en 8 mois là où il faut 15 minutes et une bonne masse... Je ne suis pas certain qu'il soit civilisé d'emm\*\*\* le monde, même en étant poli et vêtu d'un costard cravate.  
Si j'écris 8 mois minimum, voilà pourquoi : j'ai eu un cas d'empiètement de 15cm sur toiture voisine, la "victime" a refusé la masse pour détruire ce qui était encore 'frais' (bâti la veille) et est allé demander la démolition au juge... Allez c'est parti: expertise, contre-expertise, avocats, des milliers d'euros.. pour finalement avoir effectivement gain de cause et tout juste réparation... Les contrariétés, les quolibets, les pejorations de l'avocat du coupable, la fatigue, l'énervement.. tout cela n'a pas été dédommagé en raison de l'apparente bonne foi du coupable qui pensait que comme le mur était mitoyen au niveau du RDC il pouvait ... Etc..  
Il eût été plus simple d'ôter directement ce qui venait d'être posé là et n'avait rien à y faire !  
Laissons l'indélicat aller lui même protester auprès de qui veut l'entendre pour faire valoir ce qui ne lui est pas dû !

Par **nihilscio**, le **26/07/2019 à 15:36**

Sauf que :  
non n'a pas le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui ;  
mais on a le droit de poser un portail et de le fermer à clef, sous réserve d'en fournir la clef s'il y a servitude de passage.  
Les deux situations ne sont pas du tout comparables.  
"Péter" la barrière, c'est commettre un délit mentionné à l'article L 322-1 du code pénal. Conseiller de le commettre est une ânerie d'irresponsable.

Par **MarieSete9**, le **26/07/2019 à 15:37**

Merci pour le compliment.  
... Le "dominant" ne peut empêcher le passage, fut ce même en déposant une planche de bois en travers qui gêne la circulation... Un portail ? C'est inimaginable. Il lui faudrait le consentement écrit et indiscutable du bénéficiaire de la servitude.  
Sur ce point le code civil des français n'a pas changé, ni même ici.  
Quand à la sécurité, c'est la mode.. et encore à la mode de violer le droit d'autrui en invoquant des raisons sécuritaires.  
Mais je vous en prie : continuez d'ergoter, c'est stimulant et pousse à l'exactitude.

Par **Lag0**, le **26/07/2019 à 16:11**

Bonjour MarieSete9, voir cet article :

[http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1\\_1616869/droit-de-passage-un-terrain-sur-lequel-s'exerce-une-servitude-peut-etre-clos-par-un-portail](http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1616869/droit-de-passage-un-terrain-sur-lequel-s'exerce-une-servitude-peut-etre-clos-par-un-portail)

Cour de cassation, 3e chambre civile du 23 juin 2016, pourvoi n°15-16.224 Une femme, bénéficiaire d'une servitude de passage sur le terrain de ses voisins, se plaignait du fait qu'ils avaient fait poser un portail et un portillon, à chaque extrémité du chemin. Ce qui rendait le passage moins facile. Or, en principe, la loi prévoit que le propriétaire du terrain sur lequel passe une servitude «ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode» (art. 701 du code civil). Mais la cour d'appel de Montpellier, soutenue ensuite par la Cour de cassation, a rappelé que le propriétaire d'un chemin grevé d'une servitude de passage a le droit de le clore. L'installation d'un portail n'a aucun caractère anormal et ne peut être considérée comme rendant plus difficile l'exercice de la servitude. Les juges ont toutefois précisé que, dans ce cas, les propriétaires du terrain doivent fournir à leur voisine le système d'ouverture à distance du portail. Un bouton commandant l'ouverture électrique du portail doit également permettre aux visiteurs de se rendre au domicile de la voisine. Ce qu'il faut retenir Le propriétaire d'un terrain sur lequel un voisin a une servitude de passage est autorisé à le clore, mais il doit donner à son voisin les moyens de passer sans difficulté (clés, télécommande, etc.). Cette décision illustre un principe bien établi, mais qu'il est manifestement utile de rappeler puisqu'il suscite régulièrement des contentieux de voisinage (jusqu'à 1500 par an, selon l'Annuaire statistique de la Justice). Et la JP dont il est question :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000032779>

Mais attendu que, le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conservant le droit de se clore, sauf à ne rien entreprendre qui puisse diminuer l'usage de celle-ci ou la rendre plus incommode, la cour d'appel, qui a retenu souverainement que M. et Mme X... pouvaient poser un portail ayant la largeur intégrale du chemin d'accès municipal (soit 5,95 mètres), laquelle était suffisante pour permettre la desserte de la servitude de passage par tous véhicules, a légalement justifié sa décision ;

Par MarieSete9, le 26/07/2019 à 16:17

Merci pour cette précision très instructive... J'ai eu tort de me baser sur des savoirs obsolètes au regard de nouvelles interprétations ... que je déplore en sus. Les choses changent, merci de me les mettre sous le nez... Mais bon voyons voir si cela reste constant dans l'avenir...

Par Marie0101, le 26/07/2019 à 18:33

Si je comprends bien, ils peuvent être condamnés à motoriser leur barrière, pour rendre l'accès plus facile

Par morobar, le 26/07/2019 à 19:59

Non, Vous ne comprenez pas bien. Mais vous pouvez à vos frais motoriser le portail (697 code civil)

Par **marilou04**, le **28/07/2019** à **09:32**

Bonjour, j'ai le meme problème. Nous sommes plusieurs propriétaires à utiliser un chemin privé (nous avons tous la servitude de passage). Toutes nos maisons sont quand meme cloturées avec portail. Une barrière manuelle est à l'entrée de ce chemin et un des propriétaires ne la referme jamais, la laissant souvent ouverte. Nous ne sommes pas en copropriété. Quel recours peut on avoir afin de l'obliger à fermer la barrière à chacun de ses passages jour comme nuit?

Par **nihilscio**, le **28/07/2019** à **09:50**

[quote]rnNon,rnrnVous ne comprenez pas bien.rnrnMais vous pouvez à vos frais motoriser le portail (697 code civil)rnrn rnrn[/quote]rnIl n'y a aucun doute que le propriétaire du fonds dominant peut motoriser le portail à ses frais. Mais eu égard à la situation des lieux, l'installation d'un portail diminuant l'usage de la servitude, il pourrait aussi contraindre le propriétaire du fonds servant à le faire.