



Condition suspensive pas de servitude sur le bien

Par Visiteur

Madame, Monsieur, Bonjour. Voici j'ai signé le 1er septembre 2009 une offre d'achat (cela se passe en Wallonie Belgique) pour une maison sur 14a avec comme condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude sur le bien. La parcelle de la maison se trouve à route. Mais derrière elle se trouve une sapinière. Aucun écrit ne mentionne une servitude de passage par la parcelle de la maison, mais cette sapinière apparaît quand même enclavée, car pour la visiter il faut faire par un côté ou par un autre plus de 300 m dans de la prairie. Le propriétaire possédait je pense, une partie des terres jusqu'à la route et sans doute louait-il le restant. Aujourd'hui il a 83 ans et depuis 10 ans déjà a vendu ses terres agricoles à un fermier du village et ne loue plus les autres terres. C'est le fermier qui les loue. Il reste donc au propriétaire de cette sapinière que celle-ci dans les environs. J'ai eu un contact avec lui, il semble de bonne composition, mais quid de ses héritiers. Idem pour le fermier qui a racheté ses terres. Je crains qu'un jour le droit au désenclavement soit mis en avant pour exiger le passage par la parcelle de la maison. Les notaires (celui du vendeur et le mien) me pressent de passer au compromis et d'aller de l'avant. Personnellement j'ai un eu un méchant antécédent en matière de servitude pour cause d'enclave, qui n'était non plus nulle part mentionnée dans le cahier des charges lors de l'achat de ma maison en 1997. Je l'ignorais complètement, tout comme le notaire. Après 8 ans de gue-guerre, la Justice de Paix est intervenue et elle a considéré qu'il me fallait laisser passer les engins agricoles, plutôt que d'agrandir une porte à l'arrière d'une grange attenant à la maison du voisin et lui appartenant. Comme je protestais, Mme le Juge m'a proposé le rachat du bien pour lequel était demandé le passage. Et le voisin a accepté. Cette parenthèse étant faite, j'ai voulu cette fois-ci être prudent et mettre en condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude sur le bien.

Mais je n'arrive pas à avoir mes apaisements en la matière car le droit au désenclavement pourrait bien être réel et ne pas avoir déjà été utilisé. Il m'aurait plu de renoncer à cet achat. J'ai d'ailleurs utilisé le droit de rétractation en-déans le délai des 7 jours mais ce droit n'existe pas en Belgique. Devrais-je aller en Justice de Paix avant le compromis? Plutôt qu'après une fois qu'il est trop tard. La clause suspensive pourrait alors opérer. Ou que me conseillez-vs

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cette parenthèse étant faite, j'ai voulu cette fois-ci être prudent et mettre en condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude sur le bien.

Mais je n'arrive pas à avoir mes apaisements en la matière car le droit au désenclavement pourrait bien être réel et ne pas avoir déjà été utilisé. Il m'aurait plu de renoncer à cet achat. J'ai d'ailleurs utilisé le droit de rétractation en-déans le délai des 7 jours mais ce droit n'existe pas en Belgique. Devrais-je aller en Justice de Paix avant le compromis? Plutôt qu'après une fois qu'il est trop tard. La clause suspensive pourrait alors opérer. Ou que me conseillez-vs

A mon sens, vous êtes déjà un peu coincé. En effet, pour le moment il n'existe pas de servitude de passage puisque personne ne l'a demandé. La condition suspensive est donc bien rempli: Il n'y a pas, pour le moment, de servitude de passage. Vous ne pouvez donc pas obtenir la caducité du compromis de vente.

Si vous saisissez le juge de proximité, c'est pour lui demander quoi?

-La non réalisation de la condition suspensive? Impossible puisque personne n'a demandé ce droit.

-La caducité de la vente? Oui, mais pour quel motif?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,
Merci pour votre réponse.

1) Selon vous donc, l'existence d'une servitude légale "latente" càd découlant implicitement de la configuration des lieux, ne peut pas invalider mon offre d'achat, sur laquelle j'ai mentionné la condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude. Le fait qu'elle n'ait pas encore manifesté ses effets ne signifie pourtant pas qu'elle n'existe pas pour autant, à l'état latent?

2) D'autre part le propriétaire de la parcelle sapinière plus ou moins enclavée a mis une servitude lors de la vente d'une terre, pour le débordage des bois venant de la sapinière, mais seulement sur environ 100 m de prairie, il reste donc 200m jusqu'à la voirie par la prairie sur laquelle il n'a aucun droit écrit de passage. Mais il a quand même beaucoup plus près de l'extrémité de ces 100m un terrain à bâtir le long de la voirie, mais c'est sa belle-fille qui en a l'usufruit, peut-il passer par cette parcelle ou doit-il demander le passage à sa belle-fille? Autre sous-question, s'il a le droit de passage quelque part pour le débordage, est-ce aussi par là qu'il lui faut passer pour visiter seulement sa parcelle?

Merci d'avance pour ces quelques précisions.

Salutations cordiales.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Selon vous donc, l'existence d'une servitude légale "latente" càd découlant implicitement de la configuration des lieux, ne peut pas invalider mon offre d'achat, sur laquelle j'ai mentionné la condition suspensive qu'il n'y ait pas de servitude. Le fait qu'elle n'ait pas encore manifesté ses effets ne signifie pourtant pas qu'elle n'existe pas pour autant, à l'état latent?

IL est vrai que cela peut prêter à débat. Il n'est pas assuré que vous ayez tort devant un juge. Cela étant, en ce qui me concerne, je maintiens mon avis. A l'heure actuelle, sans décision judiciaire ou contrat constatant l'existence de cette servitude, il n'y a pas de servitude existante.

Si demain votre voisin souhaite passer sur votre terrain, il n'en aura pas le droit, alors même que son terrain est enclavé. C'est bien signe que la servitude n'existe pas encore.

D'autre part le propriétaire de la parcelle sapinière plus ou moins enclavée a mis une servitude lors de la vente d'une terre, pour le débordage des bois venant de la sapinière, mais seulement sur environ 100 m de prairie, il reste donc 200m jusqu'à la voirie par la prairie sur laquelle il n'a aucun droit écrit de passage. Mais il a quand même beaucoup plus près de l'extrémité de ces 100m un terrain à bâtir le long de la voirie, mais c'est sa belle-fille qui en a l'usufruit, peut-il passer par cette parcelle ou doit-il demander le passage à sa belle-fille?

Je ne comprends pas bien la configuration des lieux. En tout état de cause, le voisin ne peut demander un droit de passage sur votre terrain que s'il s'agit du chemin le plus court pour rejoindre la voirie, peu importe qu'il y ait ou non un autre droit de passage bénéficiant au fonds de votre voisin.

s'il a le droit de passage quelque part pour le débordage, est-ce aussi par là qu'il lui faut passer pour visiter seulement sa parcelle?

Ce droit de passage étant défini par contrat, il faut bien respecter l'assiette telle que décrite dans ce contrat: Si ce contrat limite le passage au débordage, on ne peut l'utiliser pour une autre raison et l'imposer au propriétaire du fonds servant cette servitude.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour. J'ai bien pris connaissance de vos réponses.

A) Le point 2 vous apparaissant confus au niveau de la configuration des lieux, je repose la question en ce qu'elle a d'essentiel à mes yeux: un nu-propriétaire d'une parcelle a-t-il le droit de passage par celle-ci, pour accéder à la voirie en l'occurrence? Ou doit-il demander le passage à l'usufruitier(e) de cette parcelle?

B) Il est tout de même aussi l'article 683 du code civil qui dit que "si l'enclave résulte de la division d'un fonds consécutive à une vente, un échange, un partage ou à toute autre circonstance, le passage ne peut être attribué que sur les parcelles qui composaient ce fonds avant sa division, à moins qu'un accès suffisant à la voie publique ne puisse ainsi être réalisé. Le juge statue en équité."

En l'occurrence le propriétaire de la sapinière a cultivé cette parcelle auparavant (ou sans doute plutôt était-elle prairie, mais qu'importe) et y accédait par un tout autre endroit. Un jour il l'a plantée en sapinière, vu sans doute le caractère escarpé de cette parcelle. Cela s'est sans doute passé il y a 25, 30 ou 35 ans mais la vente des terres, qui enclave en quelque sorte aujourd'hui cette sapinière, ne s'est réalisée qu'en 1999.

Sans doute après un certain temps qu'une parcelle en fait limite entre zone agricole et zone forestière, passe ainsi spontanément du régime de zone agricole en celui de zone forestière. Quand je j'ai appris à ce propriétaire que la sapinière était aujourd'hui en zone forestière il en a été un peu surpris.

Pour moi il y a de très fortes chances que la plantation de la sapinière s'est passée à partir des terrains cultivables (des prairies en fait) situés plus haut et pas du tout en passant par la parcelle pour laquelle j'ai fait une offre d'achat.

Puis-je me fonder sur cet article 683 pour réfuter toute tentative éventuelle d'imposer le passage par la parcelle pour laquelle j'ai fait offre?

Merci d'avance pour toute réponse.

Bien à vous.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le point 2 vous apparaissant confus au niveau de la configuration des lieux, je repose la question en ce qu'elle a d'essentiel à mes yeux: un nu-propriétaire d'une parcelle a-t-il le droit de passage par celle-ci, pour accéder à la voirie en l'occurrence? Ou doit-il demander le passage à l'usufruitier(e) de cette parcelle?

Seul l'usufruitier disposant d'un droit d'usage "sur ses terres", il est le seul à même d'autoriser un droit de passage au nu-propriétaire.

En l'occurrence le propriétaire de la sapinière a cultivé cette parcelle auparavant (ou sans doute plutôt était-elle prairie, mais qu'importe) et y accédait par un tout autre endroit. Un jour il l'a plantée en sapinière, vu sans doute le caractère escarpé de cette parcelle. Cela s'est sans doute passé il y a 25, 30 ou 35 ans mais la vente des terres, qui enclave en quelque sorte aujourd'hui cette sapinière, ne s'est réalisée qu'en 1999.

En fait, l'article 683 du Code civil est claire:

Si un fonds dispose d'un accès à la voie publique et que suite à une vente, ce fonds est divisé en deux. Alors, le fonds qui n'a alors plus accès à la voie publique ne peut demander le passage que sur l'autre partie du fonds qui a été divisée.

Excusez moi mais je ne comprends en quoi cela peut vous permettre de contester le droit de passage.

Le fonds où est installé la sapinière faisait-il partie d'un fonds plus grands qui avait accès à la voie publique?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

En fait le propriétaire de la sapinière possédait avant 1999 les terres aux alentours de la sapinière et ce jusqu'à la voirie, par un tout autre endroit que la parcelle à route pour laquelle j'ai fait offre. Je vérifierai (si nécessaire?) s'il possédait vraiment toutes les parcelles ou s'il en louait une ou plusieurs. Toujours est-il qu'il OCCUPAIT les parcelles entre la sapinière et la voirie, par ailleurs que par la parcelle pour laquelle j'ai fait offre. Donc si un jour il a décidé de planter une parcelle en sapinière et plus tard de vendre les terres entre celle-ci et la voirie, il me semble que c'est son ancien accès qu'il doit emprunter pour accéder à sa sapinière plutôt que de demander-exiger un nouvel accès.

Merci d'avance pour tout éclaircissement supplémentaire.

Bien à vous.

Par Visiteur

Cher monsieur,

) s'il possédait vraiment toutes les parcelles ou s'il en louait une ou plusieurs. Toujours est-il qu'il OCCUPAIT les parcelles entre la sapinière et la voirie, par ailleurs que par la parcelle pour laquelle j'ai fait offre. Donc si un jour il a décidé de planter une parcelle en sapinière et plus tard de vendre les terres entre celle-ci et la voirie, il me semble que c'est son ancien accès qu'il doit emprunter pour accéder à sa sapinière plutôt que de demander-exiger un nouvel accès. Merci d'avance pour tout éclaircissement supplémentaire.

Dans ce cas, je suis d'accord. Si l'ancien fonds lui permettait un accès suffisant jusqu'à la voirie et qu'il a vendu ses fonds, tant pis pour lui. Il ne peut passer sur votre terrain.

Cela étant, je vous invite quand même à confier cette affaire à un avocat afin qu'il étudie les plans.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

citation: " s'il possédait vraiment toutes les parcelles ou s'il en louait une ou plusieurs. Toujours est-il qu'il OCCUPAIT les parcelles entre la sapinière et la voirie, par ailleurs que par la parcelle pour laquelle j'ai fait offre. "

Pour ce qui est de l'OCCUPATION, je n'ai quasi aucun doute, mais je ne suis pas certain qu'il était propriétaire de toutes les parcelles entre la sapinière et la voirie. Est-ce un point qu'il me faudrait vérifier, dans le sens que s'il en louait ne fut-ce que quelques-unes, cela changerait fortement la donne du point de vue légal? Ou est-ce le fait d'avoir occupé ces parcelles jusqu'à la voirie qui importe le plus?

Voilà. Cette dernière question clôturera sans doute notre entretien.

Merci.

Salutations cordiales.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Toujours est-il qu'il OCCUPAIT les parcelles entre la sapinière et la voirie, par ailleurs que par la parcelle pour laquelle j'ai fait offre. "

Pour ce qui est de l'OCCUPATION, je n'ai quasi aucun doute, mais je ne suis pas certain qu'il était propriétaire de toutes les parcelles entre la sapinière et la voirie. Est-ce un point qu'il me faudrait vérifier, dans le sens que s'il en louait ne fut-ce que quelques-unes, cela changerait fortement la donne du point de vue légal? Ou est-ce le fait d'avoir occupé ces parcelles jusqu'à la voirie qui importe le plus?

C'est bien le fait d'être propriétaire qui compte et non l'occupation comme le prévoit l'article 683 du Code civil qui parle de "vente" et non de location!

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'aurais aimé avoir fait le tour de cette question, il reste qu'il semble s'avérer que le propriétaire de la sapinière de derrière la parcelle avec maison pour laquelle j'ai fait offre, aurait en indivision depuis longue date, le long de la voirie et jouxtant sur 20m de large, les anciennes terres qu'il a vendues en 1999 au fermier des environs. C'est une parcelle de pratiquement 75a (50m x 150m), mais il aurait cette parcelle en indivision avec des frères et soeurs, ou leurs héritiers) . Il y a à mon sens 2 possibilités: Soit il a le droit de passer sans rien devoir "demander", par cette parcelle même s'il n'est plein propriétaire qu'en indivision, Soit c'est par cette parcelle qu'il doit passer, en le "demandant" aux autres propriétaires indivis. Dans ces deux cas, je suis, me semble-t-il, exonéré de devoir lui laisser le passage s'il en faisait la demande. Ce raisonnement est-il correct, selon vous?

Merci encore.

Salutations cordiales.

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est une parcelle de pratiquement 75a (50m x 150m), mais il aurait cette parcelle en indivision avec des frères et soeurs, ou leurs héritiers) . Il y a à mon sens 2 possibilités: Soit il a le droit de passer sans rien devoir "demander", par cette parcelle même s'il n'est plein propriétaire qu'en indivision, Soit c'est par cette parcelle qu'il doit passer, en le "demandant" aux autres propriétaires indivis. Dans ces deux cas, je suis, me semble-t-il, exonéré de devoir lui laisser le

passage s'il en faisait la demande. Ce raisonnement est-il correct, selon vous?

Si ces terres sont effectivement le plus rapide d'accès jusqu'à la voie publique, c'est effectivement par là qu'il doit passer. En revanche, s'il est plus rapide de passer par chez vous, alors non, il n'est pas obligé de passer sur les terres détenues en indivision.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Ce propriétaire a quand même le droit de passer sur une parcelle qu'il possède en indivision? Ce dont il s'agit ici n'est pas d'établir une servitude au profit d'encore quelqu'un d'autre, mais seulement de passer soi-même par son propre terrain.

Il possédait auparavant la parcelle intermédiaire (entre sapinière et parcelle à route) vendue en 1999 au fermier, mais on devrait donc considérer qu'il n'a pas le droit de passer sur la parcelle à route parce qu'il n'en est pas seul propriétaire? Et donc l'argument qu'il s'est enclavé de son propre fait en vendant la parcelle intermédiaire ne vaudrait plus?

Je demande confirmation parce que cela me semble assez anormal.

Merci.

Salutations cordiales.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ce propriétaire a quand même le droit de passer sur une parcelle qu'il possède en indivision?

En principe oui, sauf si l'indivision fait l'objet d'une jouissance privative par l'un des indivisaires. Toujours est-il que le fonds indivis est considéré comme un fonds distinct de la sapinière. En conséquence, le fonds de la sapinière reste un fond enclavé et pour lequel il est toujours possible de demander un droit de passage.

Il possédait auparavant la parcelle intermédiaire (entre sapinière et parcelle à route) vendue en 1999 au fermier, mais on devrait donc considérer qu'il n'a pas le droit de passer sur la parcelle à route parce qu'il n'en est pas seul propriétaire? Et donc l'argument qu'il s'est enclavé de son propre fait en vendant la parcelle intermédiaire ne vaudrait plus?

Tout à fait. je comprends que cela vous semble anormal mais juridiquement parlant, le voisin est propriétaire indivis d'un fonds: N'étant pas le seul propriétaire de ce fonds, ce dernier constitue un fonds différent.

En conséquence, le fonds de la sapinière est enclavé et le droit de passage doit être pris sur le chemin le plus court qui mène à la voie publique.

Vous comprenez pourquoi je n'aime pas le système de la loi: Elle est trop générale et impersonnelle pour pouvoir être juste au cas par cas...

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

OK. Je comprends mieux maintenant et donc suivant cette logique, s'il apparaît que la sapinière, la parcelle intermédiaire aujourd'hui vendue et la parcelle à route en indivision proviennent toutes d'un même héritage, et donc constituaient un seul fonds au départ, alors dans notre cas, on peut considérer que le passage devrait se prendre sur ce fonds, et donc aussi sur la parcelle intermédiaire vendue . Sinon, le plus court et le moins dommageable à l'appréciation du juge.

Cette fois-ci suis-je dans le bon?

Merci.

Salutations cordiales.

Par Visiteur

Cher monsieur,

s'il apparaît que la sapinière, la parcelle intermédiaire aujourd'hui vendue et la parcelle à route en indivision proviennent toutes d'un même héritage, et donc constituaient un seul fonds au départ, alors dans notre cas, on peut considérer que le passage devrait se prendre sur ce fonds, et donc aussi sur la parcelle intermédiaire vendue . Sinon, le plus court et le moins dommageable à l'appréciation du juge.

Cette fois-ci suis-je dans le bon?

Vous avez tout compris, je l'aurai pas mieux dit!

Très cordialement.