



Problème de droit de passage

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons acheté une maison mitoyenne avec un petit bout de terrain attenant en 2007. Il y avait un doute sur la servitude au vu de la configuration de la bâtisse (longère), le vendeur et son notaire ont confirmé lors de la signature qu'ils n'avaient rien trouvé. Il y a donc une phrase très claire dans l'acte qui dit que le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune servitude.

Lors d'une discussion de voisinage, nos voisins nous ont appris qu'ils avaient bien le droit de passer.

Je précise qu'ils ne sont pas enclavés (route derrière complètement praticable et pratiquée).

Avec mon notaire nous avons contacté le notaire du vendeur sa position. Dans sa réponse il confirme qu'il ne connaissait pas l'existence d'une servitude. Non seulement le vendeur est le neveu de la personne qui habitait dans la maison que nous avons achetée et aux dires des gens du village il venait le voir très souvent mais surtout la maison est dans la famille depuis le début du 19^{eme}.

Pour en avoir le c?ur net, je suis allée aux archives et là j'ai trouvé un acte de 1862 établissant cette servitude... D'ailleurs le motif n'est pas très clair et ni l'endroit, ni l'assiette ne sont définis.

De son côté mon voisin a fait la même chose et a lui aussi retrouvé l'acte de 1862. Il a même retrouvé chez lui un plan datant de 1890 qui définit lui le tracé de la servitude. Il nous a donné une copie de ce plan. Pourtant sur ce plan, la servitude n'est pas placée comme elle l'est maintenant. Pour être concret, si en 1890 le passage ne faisait que la largeur de leur escalier extérieur (env 1m20), il laisse aujourd'hui passer les voitures les plus larges... En 1890, il passait en diagonal sur notre terrain, et aujourd'hui c'est juste devant la maison.

J'aimerais savoir si:

le tracé actuel de la servitude est-il légal?(doivent ils suivre le tracé initial?)

le tracé doit-il s'adapter à l'époque (brouette avant, voiture maintenant)?

Quelle procédure engager contre le vendeur? contre le notaire?

Surtout ai-je une chance de faire annuler cette servitude?

D'avance merci,

Par Visiteur

Chère madame,

le tracé actuel de la servitude est-il légal?(doivent ils suivre le tracé initial?)

Il serait intéressant de savoir ce qui avait justifié la servitude en 1862. S'il s'agissait bien d'un droit de passage, parce qu'à l'époque la maison du voisin était enclavée, alors on devrait appliquer le régime suivant:

-S'agissant du tracé, il doit en principe être pris du côté le plus court pour rejoindre la voie quel que soit ce qui est prévu dans l'acte conventionnel (Paris, 23^{ème} chambre, 3 mars 1995).

-Si l'enclave a cessé quelle qu'en soit la date, vous pourriez alors demander l'extinction de la servitude conformément à l'article 685-1 du Code civil:

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Ceci étant, la jurisprudence s'est parfois opposé à ce type d'extinction en matière de servitude conventionnelle.

L'ADIL soutient quant à elle que l'acte n'est pas opposable au nouvel acquéreur lorsque l'acte n'a pas été enregistré aux

hypothèques. Une telle position ne me semble pas justifier juridiquement. En effet, une servitude étant affectée à un fonds et non à une personne, il n'y a nul besoin d'une quelconque publication aux hypothèques et la jurisprudence est claire sur ce point.

Bref, votre situation est délicate. Je pense néanmoins que la servitude pourrait être supprimée au motif du défaut d'enclave.

Quelle procédure engager contre le vendeur? contre le notaire?

Contre le vendeur, s'il connaissait l'existence de la servitude, une action en vue d'obtenir des dommages et intérêts me semble tout à fait possible sur le fondement de l'article 1147 du Code civil pour violation de son obligation de délivrance d'une chose conforme.

De même une action contre le notaire, pour violation de son obligation d'information et de conseil mais cela ne vaut que s'il avait connaissance de la servitude.

Je pense que vous devriez consulter un avocat spécialisée en la matière afin d'avoir en quelque sorte deux sons de cloche. En effet, votre problème est quand même délicat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci de votre réponse.

En cherchant encore un peu je pense avoir trouvé quelque chose.

En effet, il y a servitude conventionnelle de passage.

Les juges devront, si nous en arrivons là, apprécier si cette servitude a été créée pour état d'enclave ou pour une autre raison.

Toutefois, si c'est une servitude "juste" conventionnelle, le mode et l'assiette du passage ne peuvent être pris QUE comme initialement prévus. Le fond dominant ne saurait réclamer un tracé différent même sur la base de témoignages et autres attestations prouvant qu'il utilise un tracé différent depuis 30. J'ai trouvé cette explication dans de nombreuses jurisprudences, notamment: Cour de Cassation, Chambre civile 3 du 23 février 2005 03-20.015 Publié au bulletin et aussi COUR DE CASSATION CHAMBRE CIVILE 1 du 8 novembre 1961 Publié au bulletin.

De plus si l'on reprend le tracé initial (sur la plan de 1890) le passage est désormais obstrué par un muret....construit par mes voisins! et d'après Jurisprudence Cour de Cassation Chambre civile 3 du 12 mai 1998 95-21.558 Inédit, mes voisins ont donc participé financièrement à l'édification de l'obstacle à l'exercice du droit de passage.

Si toutefois les juges penchent pour la création de la servitude pour état d'enclave, celle-ci s'annule donc par le fait que maintenant leur maison n'est plus enclavée.

Qu'en pensez-vous? merci de me le dire.

Par Visiteur

Chère madame,

Toutefois, si c'est une servitude "juste" conventionnelle, le mode et l'assiette du passage ne peuvent être pris QUE comme initialement prévus. Le fond dominant ne saurait réclamer un tracé différent même sur la base de témoignages et autres attestations prouvant qu'il utilise un tracé différent depuis 30. J'ai trouvé cette explication dans de nombreuses jurisprudences, notamment: Cour de Cassation, Chambre civile 3 du 23 février 2005 03-20.015 Publié au bulletin

Tout à fait d'accord avec vous, mais à condition uniquement que la servitude ne soit pas liée à l'existence d'un droit de passage. Le droit de passage étant d'ordre public, il prime sur la l'assiette définie par la servitude.

"Mais l'existence d'une servitude conventionnelle fixant l'assiette et l'aménagement du passage ne modifie pas le fondement légal de la servitude; Par suite, le titulaire peut réclamer un passage suffisant pour assurer la desserte de son fonds (Jurisprudence précitée).

Si toutefois les juges penchent pour la création de la servitude pour état d'enclave, celle ci s'annule donc par le fait que maintenant leur maison n'est plus enclavée.

C'est tout le problème: Sur quel fondement annulé? Je serai d'accord pour dire que l'état d'enclave n'existe plus et que cela devrait mettre fin à l'existence de cette servitude. En effet, la jurisprudence a parfois eu l'occasion de considérer que l'article 685-1 du Code civil disposant que:

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

n'était pas applicable aux servitudes conventionnelles (Civ. 3ème, 27 février 1974, Bull III, numéro 96, page 73).

Donc, je persiste, problème délicat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci encore de votre réponse, cela m'aide bcp.

Toutefois, que voulez vous dire par:

"Tout à fait d'accord avec vous, mais à condition uniquement que la servitude ne soit pas liée à l'existence d'un droit de passage. Le droit de passage étant d'ordre public, il prime sur la l'assiette définit par la servitude."

La servitude ne doit pas être liée à un droit de passage?

j'avoue avoir du mal à comprendre cette notion.

D'avance merci.

Par Visiteur

Chère madame,

Je reprend mes explications.

Si on établit une servitude conventionnelle en raison du fait qu'un terrain est enclavé, dans ce cas, le terrain enclavé n'est pas tenu de respecter le tracé et l'assiette établis par la convention. En effet, dans ce cas, il convient d'appliquer les règles légales qui prévoient d'une part, que le tracé doit être pris au plus court et que l'assiette doit permettre d'assurer un passage suffisant, notamment, de pouvoir laisser passer une voiture.

En revanche, si la convention n'est pas liée à une enclave quelconque, dans ce cas, il faut respecter l'assiette et le tracé établis par la convention.

Vous avez mieux compris? C'est vrai que c'est compliqué...

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour les explications.

Et je vous rejoins quand vous dites que nous devrions faire appel à un avocat étant donné la complexité de l'affaire.

A ce niveau là il devient difficile de faire des recherches et surtout d'interpréter la situation. Surtout, nous voulons savoir ce que dit le droit dans notre situation et s'y conformer. Même s'il en résulte que nous devons laisser le passage à nos voisins...

Une dernière chose encore, nous allons confier notre dossier à une assistance juridique (souscrit via notre assurance), devons nous agir en premier lieu "contre" le vendeur" ou bien agir sur cette servitude? ou bien alors leur travail est il de "régler" la situation dans son ensemble(vendeur + servitude)?. Pour ce qui est du notaire, nous avons bien compris la difficulté de prouver une quelconque erreur de sa part, et nous n'avons pas l'intention de nous battre inutilement...

Encore merci pour votre aide, précieuse.

Par Visiteur

Chère madame,

Une dernière chose encore, nous allons confier notre dossier à une assistance juridique (souscrit via notre assurance), devons nous agir en premier lieu "contre" le vendeur" ou bien agir sur cette servitude? ou bien alors leur travail est il de "régler" la situation dans son ensemble(vendeur + servitude)?

Le mieux est de régler la situation dans son ensemble. Il est clair que si vous arrivez à obtenir la nullité de la servitude, cela ne vous dispense pas d'agir contre le vendeur afin d'obtenir des dommages et intérêts.

Pour ce qui est du notaire, nous avons bien compris la difficulté de prouver une quelconque erreur de sa part, et nous n'avons pas l'intention de nous battre inutilement...

Vous avez raison. Je suis actuellement en train de travailler sur un dossier où la faute du notaire est plus que manifeste (Attestation d'un faux bilan dans le cadre d'une vente de fonds de commerce) et pourtant, je vous dis pas le mal à obtenir une décision à son encontre...

Très cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Pardon pour avoir cloturé trop vite votre question mais je pensais que vous aviez terminé la discussion.

C'est avec plaisir que je la réouvre tout le temps que vous le désirerez.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous en remercie.

C'était juste sur le principe que je trouvais la cloture hative. Par contre pour ce qui est de mes questions, je vais désormais les adresser à un avocat spécialisé étant donné que la situation évolue de jour en jour et qu'elle nous dépasse littéralement.
merci pour votre aide.

Par Visiteur

Chère madame,

Pas de problème.

Si vous voulez on laisse la discussion ouverte de sorte que vous m'informiez petit à petit de l'évolution de la situation.

Avec toutes mes excuses, je vous souhaite une très agréable soirée.

Très cordialement.