



Servitude non notée sur l'acte notarié

Par Ali22

Bonjour,

Je viens en appel à l'aide. Mes parents ont achetés une propriété il y a plus de 30 ans. Aucune servitude n'est inscrite dans l'acte notarié.

Néanmoins une route donne accès à la maison et celle d'un voisin, cette route est goudronnée et marquée d'un cédez le passage.

Des arbres ont été plantés, une variété permettant de ne pas empiéter sur le passage (4m de largeur).

Le voisin ayant acheté il y a 5 ans, nous oblige à couper les arbres et insiste sur la servitude de passage qui elle est notée sur son acte notarié.

Je précise que le passage traverse deux de nos parcelles, mais c'était le cas avant l'achat il y a plus de 30 ans.

Pouvez-vous m'aider à éclaircir cette situation, nous sommes de bonne foi mais le voisin estime que fasse à la justice il aura forcément gain de cause et mes parents ne comprennent pas car pour eux le passage ne leur appartient pas.

En vous remerciant grandement.

Bonne journée.

Par Rambotte

Bonjour.

Une première étape serait de regarder le plan cadastral pour voir si la parcelle cadastrale du voisin possède une excroissance correspondant à la route (ou bien s'il y a une autre parcelle cadastrale correspondant à la route).

Si l'étendue de la parcelle cadastrale de vos parents va jusqu'à inclure la route, c'est que vos parents sont propriétaires de la route, laquelle est l'assiette de servitude de passage grevant leur propriété.

Car avant tout, ce dont on est propriétaire, c'est une parcelle cadastrale.

Ensuite, que vos parents soient ou non propriétaires de la route ne changera rien au fait que les arbres en bordure ne doivent pas nuire, soit au propriétaire de la route, soit au bénéficiaire de la servitude de passage.

Il faudrait donc comprendre en quoi le voisin se dit gêné que les arbres nuisent à son passage.

Par Ali22

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Le passage fait partie de notre parcelle, néanmoins comme il est goudronné et avec un cédez le passage débouchant sur une départementale, aucun statut dans leur acte notarié, mes parents ne pensaient pas que cela leur appartenait.

Bien sûr, pour les arbres, nous évitons de les couper comme ils font partie d'un programme de replantation et nous les taillons de sorte de laisser un passage de 4m pour une voie de circulation en sens unique d'un camion.

Nous voulons les préserver néanmoins si il faut les couper ?

Si je comprends bien même si cela n'est pas notifié, la route leur appartient ?

Bonne journée.

Par Rambotte

Si je comprends bien même si cela n'est pas notifié, la route leur appartient ?

Je ne sais pas qui est "leur" dans cette phrase : vos parents ou les voisins.

La route est la propriété de vos parents, et leur propriété subit, au niveau de la route, une servitude de passage au profit de la propriété voisine.

Le fait que la route est leur propriété n'a pas besoin d'être notifié sur leur acte de vente (dans lequel ils étaient acquéreurs) : ce qui leur a été vendu, c'est la parcelle cadastrale N° X avec tout ce qui est dessus (dont la maison).

La question est plutôt de savoir pourquoi leur acte de vente ne mentionne pas que votre propriété est un fonds servant au profit du voisin, tandis que l'acte de vente des voisins (dans lequel ils sont acquéreurs) mentionne que leur propriété est un fonds dominant (sur votre parcelle).

Et donc ensuite de savoir quels inconvénients concrets liés à la présence des arbres nuit à leur passage, pour estimer que vous seriez condamnés à la coupe des arbres. D'ailleurs, couper les arbres au sens de les faire disparaître, ou couper des branches qui gêneraient ?

Par Ali22

Le leur était destiné à mes parents. Désolée si je n'ai pas été claire.

D'accord, merci pour votre aide c'est beaucoup plus compréhensible. Effectivement comme rien n'était indiqué nous nous référions par erreur sûrement, au marquage de la route par un cédez le passage et au goudronnage qui n'avait jamais été demandé par mes parents.

Certaines branches gênent et nous sommes complètement conscients qu'il faut les couper.

Pour notre voisin au nom de la servitude il veut abattre les arbres, néanmoins si quelques branches sont concernés la majorité des branches non coupées ont bien les 4m demandés.

De ce fait nous voudrions épargner les arbres.

Merci beaucoup pour votre aide.

Bonne journée.

Par StephaneB

Bonjour

Si cela date de plus de 30 ans, il y a peut-être une prescription acquisitive dans le coin.

Qui a payé la route et son entretien ?

Par Henriri

Hello !

En effet il est curieux que les parents d'Ali pensant être propriétaires de leur parcelle y compris* le passage en question aient vu son goudronnage gratuit et "à l'insu de leur plein gré"... et que leur acte ne mentionne pas cette servitude de passage qui serait dûe au voisin selon son propre acte**...

* Est-ce vraiment la réalité sur le cadastre ?

** Ali, vos parents ont-ils une copie de l'acte du voisin ? Si oui ont-ils vérifié la réalité du droit de passage tel qu'affirmé par le voisin et son assiette de passage précise ?

Mais si les troncs des arbres en question sont à l'extérieur d'une éventuelle assiette de passage actée, pas question de les couper. Elaguer certaines branches débordant l'assiette de passage est nécessaire et suffisant.

Stephane quelle prescription acquisitive suspectez-vous précisément ? A ma connaissance il n'y en a pas en matière de création d'un droit de passage.

A+

Par Burs

Bonjour,

vous êtes vous renseigné en Mairie pour connaître le statut de cette route ? La présence d'un panneau de signalisation pourrait suggérer qu'il s'agit d'un chemin rural appartenant à la Commune!

Par Henri

Oui Burs, il manque une ou plusieurs pièces au puzzle...

Par StephaneB

Henri, je ne regarde pas le problème avec l'optique du droit de passage, mais avec celui d'un usage et d'un entretien d'une parcelle depuis x années, un peu comme l'utilisation d'une parcelle pour le jardinage pendant plus de 30 ans, sans que le propriétaire de ladite parcelle ne s'y soit opposé.

Par Burs

Le voisin ayant acheté il y a 5 ans, nous oblige à couper les arbres et insiste sur la servitude de passage qui elle est notée sur son acte notarié.

le voisin estime que fasse à la justice il aura forcément gain de cause et mes parents ne comprennent pas car pour eux le passage ne leur appartient pas.

Si je comprend bien, le voisin demande la coupe des arbres bordant ce passage. (la coupe ou l'élagage ?)

Demandez lui de vous montrer son acte afin de définir quelle est la largeur du passage et les conditions de sa mise en place.

Par Henri

Hello !

Stéphane loin de moi l'idée de vous présumer telle ou telle approche. Mais vous évoquez maintenant celle d'une prescription acquisitive. Ici qui suggérez-vous avoir éventuellement obtenu quoi par ce moyen ?

On a tous néanmoins un problème : Ali ne nous apporte pas les pièces qui manquent à son puzzle. Il apporte même des pièces contradictoires car exemple il commence par dire que "ses parents ne comprennent pas la situation car pour eux le passage ne leur appartient pas", puis dit plus tard que "Le passage fait partie de notre parcelle".

Ali ?

A+

Par Ali22

Bonjour,

Tout d'abord meilleurs vœux pour 2024 !

Effectivement le puzzle n'est pas très clair, car il est flou pour nous.

Je vais essayer de faire simple, sur l'acte de mes parents un passage sur les servitudes est noté « "L'Acquéreur" profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le "Vendeur", et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi. » il date de quasiment 30 ans. Mais aucune notion de bien dominant ou autre juste cette phrase.

La route traverse une de nos parcelles, pour desservir la maison de notre voisin et la notre.

Mais cette route a été goudronnée sans demande de notre part et avec un cédez le passage, qui n'est pas entretenu par nous.

En mairie, rien à nous dire, ils ne savent pas si c'est une route communale.

Sur l'acte de notre voisin, il est noté une servitude.

Comme nous (ma famille) ne voulons pas de soucis, nous entretenons les arbres pour éviter de gêner (environ 3m80 de

passage) mais notre voisin impose 4m, voir au mieux de couper les arbres ce qui est dommage mais si nous n'avons pas le choix nous le feront.

En vous remerciant.
Belle journée :)

Par Henriri

Hello !

Ali, il est effectivement fort curieux que l'acte de vos parents évoque le principe de servitudes pouvant bénéficier à ou grever leur bien mais sans formuler aucune...

Vous évoquez à nouveau que sur l'acte du voisin il est noté une servitude, mais vous n'avez pas répondu à ma curiosité à ce sujet : disposez-vous d'une copie de l'acte du voisin ? Formule-t-il un droit de passage sur la parcelle de vos parents et en quels termes exacts ? Disposer de ces éléments est indispensable pour que vos parents puissent se positionner par rapport à la demande de leur voisin qui prétend bénéficier d'un droit de passage chez eux !

Si vous ne l'avez pas, si votre voisin ne veut pas vous en faire une copie, vous pouvez l'obtenir ainsi :
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/puis-je-avoir-copie-du-titre-de-propriete-dun-tiers]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/puis-je-avoir-copie-du-titre-de-propriete-dun-tiers[url]

Vous n'avez pas non plus satisfait ma curiosité sur la réalité des parcelles en question au cadastre, mais vous dites maintenant que la route traverse une de vos parcelles, pour desservir la maison de votre voisin et celle de vos parents). Vous apportez cette information à la lecture* du cadastre ou à la simple visite des lieux ?

* je dirais que si la parcelle ainsi traversée ne porte qu'un N° la route appartient bien à vos parents, mais si le cadastre mentionne deux N° différents de part et d'autre de la route à cet endroit celle-ci serait communale (c'est curieux que la mairie ne sache pas le dire, mais ça pourrait expliquer son goudronnage "gratuit" par le passé...).

A vous lire...

Par Ali22

Bonjour,

Non malheureusement je n'ai pas de copie, il m'a seulement informé qu'une servitude était notée et évoque une largeur de 4m, je me demande si cela est peut-être noté sur leur acte. Mais nous n'aurions aucune information de notre côté, est-ce normal que sur l'acte de mes parents rien ne figure ?

Au cadastre c'est une seule et même parcelle, après relecture du cadastre ,donc pour moi mes parents sont propriétaires. Mais comment expliquer un goudronnage et un cédez le passage qui après vérification a été fait avant l'arrivée de mes parents et le panneau cédez le passage à été changé régulièrement depuis plusieurs années.

En vous remerciant.
Bonne journée.

Par Rambotte

Si le précédent propriétaire a accepté que le bénéficiaire la la servitude goudronne, le chemin a pu être goudronné. Et cela ne veut pas dire que c'est forcément la commune qui a goudronné.

Et je pense que rien n'empêche une commune ou le département de placer un panneau de signalisation au débouché d'une voie privée, s'il juge qu'il y a danger que le propriétaire débouche de sa propriété à vitesse élevée (justement parce que la voie est de bonne qualité, goudronnée, permettant une vitesse élevée).

Par Burs

Savez vous si vos propriété respective, faisaient parties d'une seule et même propriété à la base (en gros, y a t-il eu division de terrain a une époque) ?

Par Ali22

Bonsoir,

Oui à la base c'est un corps de ferme (datant de 200 ans) mais cela a été divisé en deux il y a au moins une cinquantaine d'années, voir plus.

Bonne soirée.

Par Henriri

(suite)

Ali vous répétez ne pas avoir de copie de l'acte du droit de passage dont le voisin prétend oralement bénéficier et vous vous demandez à nouveau pourquoi l'acte de vos parents ne précise pas cette éventuelle servitude. De cette manière vous faites du sur place...

Changez d'approche, oubliez l'acte de vos parents, visez celui du voisin.

Votre situation ne pourra se clarifier si vous vous procurez la copie de l'acte du voisin de manière à connaître la réalité de cette éventuelle servitude et la définition de son assiette ! Demandez-la lui ou en exploitez le lien que je vous ai indiqué.

A+

Par Burs

D'accord, ce qui explique que seul votre voisin est une notification de cela sur son acte de propriété. vous êtes donc fond servant. ce qui entend que le chemin vous appartient et vous devez faire en sorte que son assiette soit respectée dans toute sa largeur soit 4m si j'ai bien suivi. par contre l'entretien du passage est de son ressort (sauf si vous en bénéficiez tous les deux (dans ce cas, à frais partagés) Mais concernant les arbres, votre seule obligation est l'élagage permettant de conserver la largeur définie du passage

Par Ali22

Oui je vais me renseigner sur leur acte. Je me posais la question si l'un des deux pouvait prévaloir.

Je vous remercie grandement pour votre aide et vous souhaite une bonne soirée.

Par Henriri

PS : encore faut-il que la servitude et surtout son assiette soit "prouvée" par la lecture d'un acte confirmant son existence.

Par Ali22

Si l'on part du principe que sur son acte il est noté les modalités de la servitude (4m) partant de ce principe comment cela se fait que nous ne sommes pas au courant ?

Je m'explique, je dois rencontrer notre voisin samedi, comme mes deux parents sont malades je prends le relais, mon voisin trouve drôle de me répéter que si il envoie mes parents en justice il aura forcément gain de cause?

Il y a minimum 3m80 entre les arbres, cela respecte l'accessibilité demandée par le SDIS, est-ce que si nous sommes envoyés en justice comme il dit il aura forcément gain de cause alors que nous ne sommes pas au courant qu'il faut 4m pour sa servitude ?

En vous remerciant grandement.

Bonne soirée.

Par Henriri

Hello !

Ali vous continuez à vous interroger sur l'acte de vos parents sans avoir celui du voisin. Procurez-vous une copie de l'acte du voisin et revenez nous dire son contenu exact à propos de cette servitude évoquée oralement par le voisin. Il faudra peut-être comprendre d'où elle vient et vous assurer de son authenticité (en l'acte au SPF comme déjà suggéré).

Mais oui si cette servitude est effectivement actée avec assiette de 4m de large et si les arbres la bordant ne laissent qu'un passage de 3,80m alors il faudra bien abattre les arbres d'un côté de la "route".

Hors aspect juridique peut-être serait-il intéressant de se savoir pourquoi le voisin en est à 20cm près. Passe-t-il difficilement ou pas du tout avec un attelage encombrant ? A-t-il un autre contentieux larvé avec vos parents ? Veut-il simplement avec une vue plus dégagée depuis chez lui ? Ou est-ce tout simplement un voisin pénible et procédurier...?

A+

Par janus2

Il y a minimum 3m80 entre les arbres, cela respecte l'accessibilité demandée par le SDIS, est-ce que si nous sommes envoyés en justice comme il dit il aura forcément gain de cause alors que nous ne sommes pas au courant qu'il faut 4m pour sa servitude ?

Bonjour,
4 mètres, c'est la largeur "standard" pour une servitude de passage desservant un terrain sur lequel une construction est prévue (accès pour les engins de chantier). Cette largeur peut même être imposée par un règlement local. Dans les autres cas, la largeur est "négociée" au moment de la création de la servitude.

Par Henriri

(de toute façon si une assiette de passage est actée à 4m de large c'est cette largeur qui s'applique, pas la référence de 3,80m du SDIS)

Par Rambotte

Il semble s'agir à l'origine d'une servitude par destination du père de famille.
Mais pour qu'une assiette soit définie, ne faut-il pas une convention ? Sinon ne serait-ce pas la configuration des lieux lors de la division qui définit l'assiette ? La question de la présence des arbres lors de la division du terrain ne se pose-t-elle pas ?

En faisant votre demande de renseignements sur le bien du voisin (voire sur le vôtre aussi) vous aurez la liste des références de publication des actes ayant porté sur ces biens, jusqu'à la division du terrain d'origine. Vous pourriez y trouver un acte de constitution de servitude, à moins que la servitude ait été définie dans l'acte de division.

Je rajoute que dans votre premier message, il semblait que les 4m étaient respectés :
Des arbres ont été plantés, une variété permettant de ne pas empiéter sur le passage (4m de largeur).

Par Henriri

On se perdra en suppositions et incertitudes tant que l'éventuel droit de passage du voisin avancé oralement ne sera pas objectivé par la disponibilité d'un acte...