



## Création servitude de passage

-----  
Par OPING

Bjr

Je vais essayer d'être le plus clair possible car la situation n'est pas simple.

Une maison a été achetée il y a environ 10 ans en gros ou la porte d'entrée donne sur une cour privé correspondant à une parcelle dont je suis devenu l'héritier.

Lors de l'achat de ce bien aucune servitude n'a été inscrite pour un droit de passage pour accéder à la porte.

Je précise que pour cette maison si une ouverture était créée, il y aurait la possibilité d'accéder directement à l'espace public.

La maison vient d'être vendue et le vendeur demande la création d'une servitude de passage (sous le prétexte d'un oubli lors de l'achat) afin que le nouveau propriétaire puisse accéder au bien car il le considère comme enclavé.

Devons nous(sous condition bien sûr) accepter cette servitude ou devons nous la refuser en considérant que si il crée une nouvelle ouverture sur une autre façade, il peut avoir accès à la rue qui est un espace public.

Merci d'avance pour vos réponses  
Crdlt Olivier

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la maison est vendue, le vendeur ne peut plus rien demander.

Ou alors c'est le nouveau propriétaire qui demande ?

La servitude peut être formalisée à tout moment mais il n'y a rien d'automatique.

Soit vous êtes d'accord (y compris pour la "juste indemnisation"), soit c'est le juge qui décide.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

afin que le nouveau propriétaire puisse accéder au bien car il le considère comme enclavé.

Si le bien est "enclavé" parce qu'il a été construit de manière à boucher l'accès à l'espace public, ce n'est normalement pas une enclave. Autrement dit c'est le fonds lui-même qui être enclavé, pas le bâtiment. Mais un forum ne peut pas rendre un avis formel, il faut examiner la configuration des lieux.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006430276]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006430276[/url]

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Devons nous(sous condition bien sûr) accepter cette servitude ou devons nous la refuser en considérant que si il crée une nouvelle ouverture sur une autre façade, il peut avoir accès à la rue qui est un espace public.

Actuellement, est-ce que le seul accès à cette maison est possible depuis votre cour ?

Vous n'avez pas l'obligation d'accepter et personne ne pourra vous imposer cette servitude si le terrain n'est pas enclavé (à vérifier sur pièces avec un notaire).

Est-ce que vous comptez un jour empêcher le passage depuis cette cour ?

Pour le moment, si j'ai bien compris, le passage du voisin dans cette cour est toléré et ne semble pas déranger. Le voisin bénéficie donc gratuitement de cette commodité. Accepter vous permettrait de vous faire indemniser et de poser des conditions, notamment en matière d'entretien de l'assiette de servitude. Cela favoriserait

Mais d'un autre côté, cela vous bloquerait. Vous ne pourriez par exemple pas construire quelque chose sur l'assiette de la servitude ni réaliser de travaux la bloquant ou la diminuant. Et bien sûr vous n'auriez plus la possibilité de mettre le holà, si par exemple le voisin se met à faire de location saisonnière ou autre activité accroissant le nombre de passages.

-----  
Par OPING

Alors je me suis mal expliqué sur une partie :

C'est le vendeur qui demande un que soit établi une servitude pour la vente de son bien car un compromis en cours de signature. Je pense que c'est une exigence de l'acheteur ce qui paraît logique sur le principe.

à la question : Actuellement, est-ce que le seul accès à cette maison est possible depuis votre cour ?

Réponse : Oui c'est pour l'instant le seul moyen d'accès

à la question : Est-ce que vous comptez un jour empêcher le passage depuis cette cour ?  
Ce serait le but afin de pouvoir un jour la fermer

Après est-ce un bien enclavé dans la mesure où une façade de la maison donne sur une rue du domaine public, j'aurais tendance à dire non. Certes actuellement aucune ouverture n'existe pour entrer dans la maison mais je dirais que sur le principe rien ne devrait l'empêcher puisque c'est le cas de la maison à côté qui a sa porte d'entrée sur cette rue

Crdlt Olivier

-----  
Par yapasdequoi

Puisque la parcelle de terrain jouxte la voie publique, vous n'avez pas d'obligation d'accepter cette servitude de passage.

Par contre vous pouvez l'accepter contre "juste indemnisation" (comme déjà dit) ou la refuser et le voisin sera alors en situation de saisir le tribunal qui décidera.

Vous n'avez pas précisé l'historique. Votre parcelle de cour et la parcelle de cette maison "enclavée" étaient-elles une seule propriété qui a été divisée ?

Dans ce cas la servitude de "père de famille" pourrait être invoquée.

-----  
Par yapasdequoi

A toutes fins utiles :

Article 694

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

-----  
Par OPING

Ok  
donc j'ai le choix de refuser et alors un juge tranchera si légitime ou pas  
Ou accord avec indemnisation juste , j'imagine que ça ne doit pas être simple à calculer

Question si j'accepte puis-je demander qu'un mur de séparation soit construit par le vendeur ou l'acheteur pour délimiter clairement les limites de la servitude

Alors concernant l'origine des parcelles je vais dire ce que j'en connais de part ce que j'ai entendu et vu aussi

La parcelle correspondant à la maison appartenait à MR X qui est décédé en 1966 approximativement.

A sa succession c'est Mme Y qui a hérité mais celà ne lui a jamais servi d'habitation. Elle avait aussi hérité de bâtiment qui était au fond de cette cour mais il n'y a aucun acte qui mentionne une servitude même si pour y accéder il fallait y passer.

En 2009 mon père dont j'ai hérité avait acheté tous les bâtiments au fond de cette cour.

Et la parcelle qui correspond à la maison en vente a été achetée approximativement entre 2009/2010.

Et aucune des personnes ci-dessus ne fait parties de ma famille

La cour maintenant elle appartenait à mon grand-père qui est revenue à mon père lors de la succession en 1986 approximativement.

Je précise que mon grand-père une grange qui avait des accès aussi sur cette cour ainsi que l'habitation de sa mère

A priori lors de la succession de mon père le notaire n'a pas trouvé l'origine de l'acquisition de ce bien par mon Grand-père ou via une succession.

Enfin vous imaginez des maisons dans un petit village.

-----  
Par isernon

Bonjour,

il semblerait que l'ensemble des bâtiments ait pu appartenir par le passé au même propriétaire qui a créé cet accès à cour .

il existerait déjà, dans ces conditions, une servitude par destination du père de famille.

voir ce lien :

[url=https://www.seban-associes.avocat.fr/la-servitude-par-destination-du-pere-de-famille-vaut-titre-des-lors-qu'il-existe-lors-de-la-division-des-fonds-des-signes-apparents-de-la-servitude-et-que-lacte-de-division-ne-conti/]https://www.seban-associes.avocat.fr/la-servitude-par-destination-du-pere-de-famille-vaut-titre-des-lors-qu'il-existe-lors-de-la-division-des-fonds-des-signes-apparents-de-la-servitude-et-que-lacte-de-division-ne-conti/[/url]

je vous conseille d'en parler à votre notaire.

salutations

-----  
Par OPING

ok

C'est que je comptais faire me rapprocher de mon notaire pour savoir ce qui peut être fait ou pas et je vais lire ce qu'il y a dans le lien que vous m'avez fait passer

J'ai une question complémentaire qui est peut-être ou pas du domaine de la servitude

Ce vendeur a construit un conduit de cheminée en inox sur l'extérieur de la façade qui dépasse d'environ 30 cm qui donne sur cette cour sans aucune autorisation car je n'ai trouvé aucun document. Je précise que mon père était quelqu'un de très ordonné sur tout ce qui concernait les documents en lien avec tout ce qui est propriété, servitude etc etc.

Donc à moins qu'il me fournisse un document officiel puis-je demander à ce que ce conduit soit démonté et placé soit sur une façade adéquat ou en passant à l'intérieur de son habitation?

Merci d'avance pour votre retour sur cette nouvelle question

-----  
Par isernon

bonjour,

vous pouvez demander la suppression de cette cheminée qui empiète par surplomb votre cour, cet empiétement est imprescriptible.

salutations

-----  
Par OPING

Merci beaucoup pour toutes vos réponses

Maintenant pour la partie servitude je vais me rapprocher de mon notaire pour étudier le cas plus en profondeur mais j'ai déjà les grandes lignes

Crdlt Olivier