



Servitude non inscrite livre fonciere

Par lundi

Bonjour

J'ai achete une maison il y a 6 mois. Je commence a faire le bornage du terrain (a la demande du Mairie pour construire un portail). Sur l'acte de vente est mentionnée une servitude en ma faveur -date autour des annees 80s. PAr contre le géomètre vient de me dire que ca est pas inscrit dans la livre fonciere et il me dirige vers le notaire en charge du vente. Celle ci ne me responds pas du tout au telephone ou emails (J imagine que c est a lui de verifier livre fonciere). Que est ce que je dois faire. Le voisin actuel il a aussi acheté il y a qq mois et il m a dit que la situation ne le regarde pas. Comme c est le chemin de sorti de la maison ca devient complique. Qu est que je dois faire?. J'ai appele le tribunal fonciere que me confirm que la servitude n est pas inscrite. Donc vraiment un acte de vente n'a pas aucun valeur?
Merci

Par morobar

Bonjour,

On ne parle pas de bornage avec une collectivité locale, mais d'alignement.

Il n'y a pas de servitude et j'ignore ce qu'on nomme "tribunal foncier".

Une servitude doit être actée et enregistré à publicité foncière (ex conservation...).

Si une servitude existe, il doit y avoir la désignation d'un fond servant à votre profit, dit fond dominant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est en France ?

Par isernon

bonjour,

le livre foncier existe en Alsace Moselle.

Toutes les servitudes ne s'établissent par un titre.

article 690 du code civil :

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

article 691 du code civil :

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

sans oublier la servitude par destination du père de famille (CF articles 692 et s).

s'il s'agit d'une servitude de droit de passage, elle ne peut s'établir que par un titre.

mais s'il s'agit d'un terrain enclavé, en application de l'article 682 du code civil, son propriétaire peut réclamer sur les fonds voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds à charge d'une indemnité

proportionnel au dommage qu'il peut occasionner.

salutations

salutations

Par Burs

Bonjour,
vous habitez dans l'Est je vois. Le livre foncier est l'équivalent du Service de la publicité foncière (anciennement le bureau des hypothèques)
Un bornage n'a pas obligation d'y être inscrit sauf en cas de construction nouvelle, ce qui n'est pas le cas puisque vous avez acheté une construction existante.

Concernant cette servitude, si elle ne relève pas d'une destination de père de famille (le terrain de votre voisin et le votre faisait-il partie d'une même unité foncière?)
Dans le cas contraire, il n'y a pas de servitude officielle donc aucune obligations de votre part.

Par morobar

Pas de servitude avec une collectivité locale, et je crois qu'il s'agit de cela ici.
Mais j'avoue que je n'ai pas bien compris le problème, si la voie est communale, pas besoin de servitude de passage.

Par lundi

Premièrement, je vous remercie à tous pour votre aide.
Oui c'est bien en France (Moselle)
Pour mieux m'exprimer.
Sur mon acte de vente c'est marqué la Servitude. Et le titre est inséré dans l'acte de vente. Deux paragraphes en expliquant
" A l'exception de ce qui est relaté dans le titre de propriété visé ci-dessus:
La parcelleet plus spécialement la fraction..... sera grevée au profit de la parcelleà titre de servitude réelle et perpétuelle d'un droit de passage à pieds ou en voiture et avec tous autres engins.
Cette servitude pourra être exercée en tous temps par les propriétaires actuels de ladite parcelle"

Cette portion de 30 ca est située entre mes limites cadastrales actuelles et la voie publique. C'est vrai car la voie publique est construite sur une partie du terrain de mon voisin (et sur 30 m² de mon terrain). La voie publique a une largeur de 7,8 mètres (forme de L) dans la zone de servitude. Affaire de Mairies il y a 30 ans.... Les clôtures et les fermetures sont pas bâties sur les limites cadastrales mais à l'intérieur pour moi et mon voisin. Donc, en théorie, il peut laisser la base d'une voiture ou d'une benne pour des années car il est sur son terrain.

Maintenant ma question

C'est clairement mentionné dans l'acte de vente l'existence de la servitude. En plus, j'imagine que le notaire a eu accès au titre de propriété de l'ancien propriétaire (car il a mis l'extrait ici). Cependant cette servitude n'est pas inscrite dans le livre foncier et donc elle ne peut pas être insérée dans le bornage.

C'est pas au notaire de vérifier pendant le processus d'achat le livre foncier?

Qui peut maintenant faire l'inscription? C'est encore faisable? Acheter un hélicoptère pour sortir (Si le voisin décide de bloquer)

Merci

Par isernon

pas besoin d'hélicoptère, il existe l'article 682 du code civil.

Par Henriri

Hello !

Lundi, un petit extrait de cadastre de la situation de votre parcelle nous aiderait à bien comprendre, mais si votre parcelle est enclavée alors votre droit de passage chez votre voisin s'impose pour que vous puissiez rejoindre le domaine public...

A+

Par lundi

Merci a tous.

Mais il reste la question. Qui doit inscrire la servitude dans la livre fonciere? Etait un oublie du notaire?

Par yapasdequoi

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150125/

Si c'est pour enclave, pas besoin d'acte ni d'inscription.

Par lundi

Bon soirée a tous

Saga continue.

Finalement le géomètre m'a explique que la servitude n'existait pas dans le moment du vente. Elle était effacée il y a long temps(pour des raisons obscures (pour le moment) ou elle etait jamais inscrite dans la Livre Fonciere. Donc j'ai achete une parcelle avec une servitude (acte de vente) mais la servitude existe pas. En effet le notaire n'a pas du tout vérifie. Il a seulement copie colle le paragraph de ancien titre de propriété. Finalement, apres trois semaine, il m appelle pour me dire que lui va essayer de résoudre le problème. Mon avocat me conseille d'attaquer l'acte de vente car vraiment l'objet du vente est faux. C'est comme tu acheté une voiture avec roulote sans roulote. Le voisin a clairement dit que lui ils veut pas m'accorder la servitude donc procès argent.... juge ...temps perdu.

Des conseils?