Servitude de passage

Par Romiphoto

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison et les voisins m'informent qu'il existe sur mon terrain une servitude de passage (qui passe sous mes fenêtres et l'entrée de ma maison). Un certain propriétaire d'une maison voisine que j'appellerai Monsieur x a un terrain enclavé et lui aurait une servitude de passage. Mais se sont d'autres voisins qui utilisent ce terrain pour cultiver leur légumes.

Lors d'une servitude de passage qui est en droit d'utiliser le passage ? Qui ne l'est pas ?

Lors de l'étude de notaire avant la signature Monsieur X a prévenu notre notaire qu'il avait une servitude de passage sur notre terrain. Le vendeur dit qu'il n'y a pas de servitude.

Sur l'acte notarié il n'y a rien qui indique une servitude de passage. Un désaccord entre Monsieur X et le vendeur est cependant inscrite.

Il y a deux jours nous avons fermé et clôturer le passage pour nous sentir « chez nous » et attendant d'éclaircir cette interrogation.

Si cette servitude existe elle mets très préjudiciable pck elle m'empêcherai dee faire une terrasse, et de me sentir simplement chez moi et en sécurité.

Quel recours au je pour la faire annulé si elle excite vraiment ?

Merci

Par Burs

Bonsoir,
commencez par demander à vos voisins de vous montrez l'acte de servitude .

Par Romiphoto

Personne n'est en capacité de me montrer l'acte de servitude à proprement dit. Monsieur X me ressort de vieux documents sur le passage de brouette de 1800 et ma voisine sur son acte notarié est stipulé qu'elle est en fond servant d'une servitude de passage qui commence sur mon terrain passe par le sien pour finir sur celui de Monsieur X.

Moi je n'ai pas de document dans ce sens de la part de mon vendeur.

J'ai plusieurs questions :

Est ce que le propriétaire d'un fond dominant (Monsieur X) peut donner l'accès à « sa servitude » a un autre voisin comme bon lui semble ? Ou le bénéficiaire de la servitude doit être directement le propriétaire de la parcelle enclavée ?

Si je prouve que le passage au plus court entre son terrain enclavé et la voie publique passe ailleurs que sur mon terrain, cela annulera la « possible servitude » qui passe par mon terrain ?

Si je prouve que Monsieur X et sa famille se sont enclavés tous seul au fils du temps, des ventes et partage? cela annule aussi ?

Merci

Par Romiphoto

Personne n'est en capacité de me montrer l'acte de servitude à proprement dit. Monsieur X me ressort de vieux documents sur le passage de brouette de 1800 et ma voisine sur son acte notarié est stipulé qu'elle est en fond servant d'une servitude de passage qui commence sur mon terrain passe par le sien pour finir sur celui de Monsieur X.

Moi je n'ai pas de document dans ce sens de la part de mon vendeur.

J'ai plusieurs questions :

Est ce que le propriétaire d'un fond dominant (Monsieur X) peut donner l'accès à « sa servitude » a un autre voisin comme bon lui semble ? Ou le bénéficiaire de la servitude doit être directement le propriétaire de la parcelle enclavée ?

Si je prouve que le passage au plus court entre son terrain enclavé et la voie publique passe ailleurs que sur mon terrain, cela annulera la « possible servitude » qui passe par mon terrain ?

Si je prouve que Monsieur X et sa famille se sont enclavés tous seul au fils du temps, des ventes et partage? cela annule aussi ?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Un droit de passage est une servitude discontinue qui ne peut s'acquérir que par titre : article 691 du code civil. La possession de trente ans ne suffit pas.

Une servitude de passage est un droit réel immobilier soumis à publicité foncière. A moins qu'elle ne soit très ancienne, antérieure à 1956, elle ne vous est pas opposable si elle n'a pas été publiée.

Si cette servitude avait été publiée, le notaire l'aurait trouvée. Aussi, comme elle n'est pas inscrite sur l'acte de vente et que celui qui la revendique ne vous a produit aucun titre, le plus probable est qu'elle n'existe pas.

Si, malgré tout, le voisin finit pas vous montrer le titre établissant l'existence de cette servitude, vous ne pourrez annuler celle-ci de votre propre chef. Pour obtenir son abolition il vous faudra la négocier avec son bénéficiaire.

Par Romiphoto

Vous êtes une intelligence artificielle ?

Par Nihilscio

Il y aurait donc quelque chose. Mais le titre qui vous donnera la preuve de l'existence de cette servitude, ne peut être l'acte de vente de la voisine. Ce doit être le titre constitutif ou un titre recognitif établi par le propriétaire du fond servant.

En outre, une servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans et il incombe à celui qui la revendique de prouver qu'il a en usé depuis moins de trente ans : Cass. Civ3, 17/06/1987, n° 86-11.440.

Enclave de M X : M X utilise-t-il le chemin de brouette ou passe-t-il par un autre chemin ?

Par Romiphoto

Monsieur X n'habite pas dans le quartier, il n'est jamais là et ne passe jamais. Mais il aurait « accordé/donner/octroyer je sais pas comment on peut dire cette servitude à un autre voisin qui lui passe plusieurs fois par jour par chez nous pour faire son jardin sur la parcelle dite enclavée de Monsieur X.

Par Nihilscio

Le problème n'est pas de savoir si M X habite ou non la maison qu'il possède mais de savoir par où passe le chemin

d'accès à cette maison. Si elle est enclavée, il y a une servitude légale de passage. S'il n'y a qu'un seul chemin d'accès et qu'il passe par chez vous, il n'est pas normal que votre vendeur prétende qu'il n'y a pas de servitude. Qu'en est-il ?

Par Romiphoto

Il ne s'agit pas d'une maison enclavée mais d'une parcelle de terrain d'environ 20 m2 non constructible enclavée. La maison de monsieur X, se trouve elle, à environ 30 mètre de ce terrain. Pour rejoindre son terrain enclavé monsieur X doit traverser la route publique puis emprunter mon jardin puis celui de ma voisine. Selon ses dires. Il ne s'agit même pas du chemin le plus court. Et mon vendeur me soutient que monsieur x ne passait jamais

Par contre un autre voisin monsieur Y dit que Monsieur x lui a fait une lettre d'accord pour utiliser la servitude.

Et en effet ce voisin Monsieur Y passe plusieurs fois par jour dans mon jardin pour rejoindre la parcelle de monsieur X et faire son jardin potager.

Par Romiphoto

Voilà les seuls mention de cette servitude connus à ce jour par moi même :

Sur mon acte notarié :

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'a pas été constitué d'autre servitude par acte authentique.
Le VENDEUR déclare en outre avoir été contacté par le propriétaire de la parcelle cadastrée section AO numéro 189 Monsieur X lequel revendique l'existence d'un droit de passage piétonnier sur la propriété objet des présentes lui permettant d'accéder à ladite parcelle 189.
Malgré ces prétentions, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune servitude de passage n'a été constatée par acte authentique à ce sujet.
L'ACQUEREUR, pleinement informé à ce sujet, tant par ses propres moyens que par les informations fournies par le notaire soussigné (notamment concernant la servitude légale d'enclave), déclare avoir reçu tous renseignements à ce sujet et faire son affaire personnelle de cette situation.

Sur celui de ma voisine :

une servitude de passage (fonds servant !) constituée au terme d'un acte du 15 novembre 1895 contenant partage entre les consorts G? enregistré à T?. en février 1896 - folio 76 ? case498.

Et monsieur X lui dit avoir des documents anciens mais ne les a pas transmis au notaire on lui avait fait la demande avant la signature chez le notaire.

Qu'en pensez vous ?

Par Nihilscio

M X a un droit de passage pour accéder à sa petite parcelle 189 de 20 m² à partir de la voie publique. C'est tout ce qu'on peut dire avec certitude. Il semble qu'il y ait au moins deux chemins possibles différents. La personne qui passe plusieurs fois par jour sur votre terrain doit justifier de ce qui lui en donne le droit.

Par Romiphoto

Merci beaucoup.

Comment savez vous que 2 passages différents sont possibles ? Si l'autre passage permet que personne ne passe par chez moi je préfère cette option.

Si je prouve que ce voisin s'est enclavé tout seul au fils du temps (division vente terrain?) est ce que cette servitude peut disparaître ?

Est ce qu'un lettre manuscrite faite par monsieur x donnant droit à l'utilisation de la parcelle et du droit de passage permettrai à monsieur Y de faire comme bon lui semble ?

Par Romiphoto

Bonjour,

J'aimerais bien avoir une réponse à mes questions prétendentes (de mon précédent message).

Merci beaucoup

Par StephaneB

Bonjour

Bien complexe votre souci.

Existe-t-il une division de parcelles qui aurait amener une servitude par destination du père de famille (art 692 et 693 code civil) ?

Monsieur X doit vous prouver que son terrain dispose bien d'une servitude de passage. Sans cela, pas de servitude sauf bon entente, mais dans ce cas, vous pouvez imposer le passage.
Une servitude ne s'acquiert que par titre.

Si vous pouvez prouver que Monsieur X s'est enclavé volontairement, vous pourrez dénoncer ladite servitude si elle existe en allant devant le Tribunal.

Si Monsieur X donne à Monsieur Y la jouissance de son terrain par convention, alors Monsieur Y peut utiliser la servitude.
Mais encore faut il que Monsieur X prouve bien qu'il dispose de ladite servitude.

Par Romiphoto

Lorsqu'on a voulu acheter la maison on a repoussé la signature d'un mois pour éclaircir cette histoire de servitude (travail de notre notaire)

Pendant ce mois Monsieur X a fourni à notre notaire quelques vieux documents de 1859 environ mais rien de bien concret puisque rien n'apparaît sur notre acte d'achat à part de paragraphe mentionné ci dessus.

Monsieur X ne nous a fournis aucun document non plus (concernant la jouissance qu'il aurait donné à Monsieur Y).

Monsieur X nous accuse d'enclaver son terrain (parce que depuis qu'on fait des travaux on a mit un portail pour fermer l'accès).

Pour ne rien arranger monsieur x et notre notaire semble être ami (petit village)?

Je pense que prochainement nous allons recevoir un courrier recommandé de la part de monsieur X.

Selon vous comment puis je me sortir de cette affaire pour qu'il n'y est pas de servitude sur mon terrain.

A oui et dernière question si servitude il y a qui peut avoir accès au terrain ? (Le propriétaire du terrain enclavé où tout les amis famille connaissance de monsieur X, ce qui deviendrai un véritable passage public.)

Merci de votre aide

Par Nihilscio

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'a pas été constitué d'autre servitude par acte authentique.
Le jour de la vente aucune preuve de servitude n'a été apportée. Si m X revendique une servitude, la charge de la preuve lui incombe. Ce peut être un acte constitutif de servitude ou la preuve d'une servitude par destination du père de famille créée du fait d'une division de terrain dans le passé.

Comment savez vous que 2 passages différents sont possibles ?
Cela se déduit de ce qui est inscrit sur votre acte de vente :
L'ACQUEREUR, pleinement informé à ce sujet, tant par ses propres moyens que par les informations fournies par le notaire soussigné (notamment concernant la servitude légale d'enclave), déclare avoir reçu tous renseignements à ce sujet et faire son affaire personnelle de cette situation.

Le notaire a donc vérifié que le terrain de M X n'était pas enclavé. Une enclave est facile à constater. Si le terrain de m X n'est pas enclavé, c'est que m X peut passer ailleurs que par chez vous pour accéder à son terrain.

Maintenant si, malgré tout, pour se rendre sur son terrain, m X doit traverser la propriété d'autrui, il jouit d'une servitude légale de passage.

Si servitude il y a sur votre terrain, toute personne autorisée par m X peut passer. Il n'y a d'autre limite que l'abus de droit, c'est à dire lorsque des personnes passent non pour jouir du terrain mais pour le seul plaisir de vous importuner ce qu'il vous appartiendrait de prouver.

Selon vous comment puis je me sortir de cette affaire pour qu'il n'y est pas de servitude sur mon terrain.
Le problème n'est pas de faire en sorte qu'il n'y ait pas de servitude mais de savoir si oui ou non il y a une servitude.
M X revendique mais jusqu'à présent n'a pas justifié sa prétention. Pour l'instant vous êtes en droit de refuser d'y donner droit. Lorsqu'il vous aura apporté des éléments concrets, vous aviserez. Si ces éléments sont réellement probants, vous ne pourrez lui refuser le passage.