



Servitude, Destination du pere de famille.

Par Gooseberry

Bonjour, quelqu'un peut-il répondre à ma question s'il vous plaît. Je cherche à savoir si, lorsque j'ai retrouvé l'original de l'acte de partage, mais qu'il indique que le père est décédé environ 30 ans avant l'acte de partage, je peux quand même utiliser ce document comme preuve de la destination du père de famille ? Je pose cette question car l'une des exigences du code civil 693 demande que "lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement partagés appartenaient au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état d'où résulte la servitude". Mon souci est que le partage semble avoir été fait par le fils aîné, au reste des héritiers. Je m'excuse pour mon mauvais français, mais j'utilise un traducteur en ligne, car je suis anglais..... Je vous remercie de votre attention.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Un notaire vous aidera à comprendre la situation et vos droits.
Si le partage fait suite une succession, il y a bien une servitude de père de famille.
MAis de quelle servitude est-il question ? des canalisations? une vue? un droit de passage ?

Par Gooseberry

Une brève explication : La propriété était à l'origine une ferme (il y a plus de deux cents ans) qui a été divisée en deux et attribuée à deux fils par héritage, l'un des fils étant l'aîné. La ferme se composait de deux ensembles de bâtiments se faisant face, avec une cour centrale également divisée en son centre. La cour est accessible par une entrée unique qui, malheureusement, se trouve à angle droit par rapport à la division, ce qui crée le problème que nous devons traverser la moitié de la cour des voisins pour accéder à notre propre moitié. Il a maintenant installé un portail et nous a enfermés dehors.

Par yapasdequoi

Il est possible de faire valoir un droit de passage.
MAis avant tout il est important de connaître exactement la limite des propriétés par un bornage.
Commencez par cette démarche auprès d'un géomètre expert.

Par isernon

bonjour,

lorsqu'une parcelle a été divisée et qu'une parcelle se retrouve enclavée, le passage doit se faire sur les terrains objets des actes de division en application de l'article 684 du code civil.

un cas de passage insuffisant, l'article 682 serait applicable.

salutations

Par Gooseberry

La limite se situe à l'endroit où le chemin rural de la commune rejoint la cour. A l'époque de la division, le chemin traversait un verger qui était divisé entre les deux lots. Pour accéder à la cour, tout le monde devait passer par une moitié du verger appartenant à un lot, puis par l'autre moitié appartenant à l'autre lot, en fait c'était notre moitié que l'entrée de la cour. Dans l'acte de partage, il est dit qu'aucun des deux propriétaires ne pouvait fermer les parcelles du verger car il s'agissait d'un passage ordinaire pour le bétail. Mais plus tard la commune a réquisitionné le passage pour

en faire le chemin rural vers les propriétés.

Par Gooseberry

Nous ne pensons pas être dans une enclave, car il y a un port fenêtre à l'arrière de la maison, mais il est à plus d'un mètre du sol et n'est accessible qu'avec une échelle, mais je reconnais que ce n'est pas un accès facile et qu'il ne donne pas accès à notre garage attenant, auquel on accède par la cour.

Par yapasdequoi

Vous donnez les informations au compte goutte.

Ce que vous décrivez est une enclave.

Mais on ne va pas pouvoir faire plus ici.

Consultez un notaire avec vos documents.

Ensuite un avocat qui de toute façon sera obligatoire pour obtenir via le juge les clés du portail ou sa suppression.

Par Gooseberry

Merci pour vos conseils, nous agissons avec avocat, et l'affaire a été portée devant les tribunaux, mais elle ne nous a pas été favorable et a été rejetée par le tribunal, qui a déclaré que nous devons prouver l'intention de l'original d'établir la servitude.

Il semble également que le tribunal n'ait pas utilisé l'article 694 qui, à mon avis, doit être utilisé dans les cas de servitudes discontinues et apparentes. C'est pourquoi je voulais savoir si le fait que le père soit décédé trente ans avant le partage était significatif.

Par yapasdequoi

C'est votre avocat qui peut vous expliquer pourquoi votre demande a été rejetée.

Vous pouvez sans doute faire appel.

LA date du décès n'est pas un critère suffisant.

Par Gooseberry

Oui, nous avons obtenu un jugement dans lequel le rejet était que nous devons prouver l'intention du propriétaire initial, à savoir qu'il voulait que la ferme soit divisée et qu'il aurait voulu la servitude. Comme je l'ai dit précédemment, il n'était pas fait mention de l'utilisation de l'article 694 ; en fait, il mentionnait les articles 692 et 693 et était formulé de manière continue et apparente, ce qui n'est pas le cas. Même notre avocat a estimé que ce n'était pas correct. Ce qui m'inquiète, c'est que l'avocat a plus ou moins dit que c'est à nous de décider si l'affaire ira en appel. Je ne veux pas que ce soit un exercice inutile et coûteux si nous n'avons pas gain de cause.

Nous disposons cependant d'un peu plus de preuves, en trouvant la clause dans l'acte qui dit que les parties du verger qui approchent de l'accès ne peuvent pas être fermées, car ce sont des passages ordinaires pour le bétail, ce qui a été mentionné pour les deux demi-propriétaires.

Par yapasdequoi

C'est votre avocat qui peut vous répondre. Il faut connaître les détails du dossier et étudier l'historique. C'est un peu compliqué pour un forum en n'ayant pas toutes les données.

Par isernon

il eut été intéressant d'indiquer dès votre premier message, que votre affaire avait déjà été jugée par un tribunal et que vous avez perdu votre affaire.

j'ajoute qu'une commune n'a pas le pouvoir de " réquisitionner " un chemin privé " sans déclaration d'utilité publique en application de l'article 545 du code civil.

Par Gooseberry

Je pense que la réquisition de la route a eu lieu il y a de nombreuses années, peut-être un remembrement. Je pensais que c'était une pratique courante pour la plupart des chemins de ferme.

Par Gooseberry

La raison pour laquelle le jugement n'est pas mentionné dans ma première question est que, comme je l'ai dit, la réponse à la question de savoir si nous allons faire appel ou non nous incombe. J'essayais simplement de trouver autant d'informations que possible. J'ai essayé de faire des recherches sur Internet, mais je n'ai rien trouvé qui corresponde aux questions que je pose.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je pense que votre avocat est prudent en se gardant de faire pression pour vous pousser à aller en appel ce qui ne signifie pas que vous n'avez aucune chance. Il faut essayer d'évaluer ces chances et de savoir si vous êtes prêt à vous engager à nouveau dans un procès.

Le délai est court, un mois.

Je crois me rappeler que vous aviez posté sur l'ancien forum net-iris une photo des lieux.

Vous n'êtes pas enclavé dans la mesure où une voie publique passe derrière votre maison et que vous y avez accès à condition de transformer une fenêtre de la maison en porte et d'ouvrir le fond du garage pour y installer une porte. Mais dans la configuration actuelle, vous êtes tout de même enclavé. A mon sens, cet état des lieux qui n'a pas été modifié depuis deux siècles est le signe apparent d'une servitude nécessaire pour revendiquer une servitude par destination du père de famille.

Par Gooseberry

Bonjour, Merci pour votre réponse. Oui, j'ai probablement déjà évoqué le problème sur un forum, il y a longtemps, et avant la procédure judiciaire. Vous avez raison de dire que nous devons accéder à notre propriété à l'arrière de la maison par la fenêtre, avec une échelle, mais le chemin de la voie publique ne passe pas par l'arrière de la maison, il mène et s'arrête directement à l'entrée de la cour. Nous devons actuellement nous garer et marcher sur une pelouse jusqu'au bord du chemin. Mon argument est que pendant plus de deux cents ans, le propriétaire a eu accès à la cour comme au jour du partage, alors qu'est-ce qui a changé maintenant ? Comme je l'ai mentionné précédemment, le propriétaire qui m'a exclu aurait dû traverser notre terrain pour accéder au sien, conformément à l'acte de partage. Nous avons été mis dans une situation ridicule et la seule chose qui a changé depuis, c'est la réquisition du chemin par la commune.