



Servitude par destination du père de famille

Par Jiji34

Bonjour, lors d'une succession en 1890, la propriétaire a légué une maison à chacun de ses enfants(deux enfants), soit une maison part enfants.

Les deux maisons sont mitoyennes, se sont de vieilles maisons en pierre de village.Ce n'est pas une demeure divisée en deux mais bien deux maisons construites à des dates différentes avec chacune leur toit, leur poutres etc..

A la mort de la propriétaire des deux maisons (père de famille) lors de sa succession, la propriétaire a divisé tout en deux comme si c'était une seule demeure. Elle a donc divisé l'escalier intérieure et la porte d'entrée de ma maison en deux avec propriétaire co partageants ainsi cette zone devenait un copropriété entre les deux enfants héritiers.

Ceci étaient les volontés de la propriétaire pour ne créer aucunes inégalités.

Cependant aucuns actes créant un numéro cadastré pour cette zone ni aucune copropriété n'a été créé.

Peu de temps après en 1893 un oncle de mon arrière grand père a acheté une des maisons, celle où il y a l'escalier intérieur (qui et d'ailleurs le seul escalier qui dessert les étages et les différentes pièces de ce bien, garage au RDC,cuisine, salle de bain, salon au premier étage chambres au deuxième, et grenier au dernier).

Dans son acte de vente en 1893, maison vendue par l'un des héritiers il n'est question ni de copropriété, ni de servitude qui retribuerait cette partie (escalier et porte) a la maison s'il y avait eu existence d'une copropriété,il n'est plus question de copartageants non plus.

Depuis mon arrière grand père, mon grand père, mes parents et moi même on hérité de cette maison et l'on habiter.

J'y habite personnellement depuis 1997. L'autre maison quant à elle a été vendue lors de la succession de l' autre héritier à sa mort en 1905. Depuis c'est une autre famille qui l'habite et se l'ai transmise part héritage. Tout allait bien, la porte d'entrée de ma maison était ma propriété ainsi que l'escalier (depuis 1893) et nous n'avions eu aucuns problème avec les voisins. Chacun sa maison, chacun sa porte d'entrée. Deux numéros différents de logement.

En 2019, la maison voisine a été vendue car aucun héritiers n'était intéressé a un monsieur venant de Belgique.

Peu de temps après son achat le nouveau propriétaire a commencé à faire beaucoup de travaux et tout casser chez lui.

J'ai compris plus tard qu'il voulait créer des locations à chaque étage(Quatre locations) et se servir de mon escalier et de mon entrée pour faire son Hall d'immeuble au lieu d'utiliser ses escaliers intérieur à lui.Ce monsieur a décrété que ma porte et l'escalier était à lui.

S'en est suivi une tentative d'effraction avec une agression et blessures sur mes parents alors âgées de 84ans, d'un procès et d'une condamnation.

Récemment, trois ans après, ce monsieur reviens à l'attaque et m'assigne au tribunal.

Il fait appel dans un premier temps au fait que l'escalier soit commun (retour sur la copropriété) et dans un second temps au cas où le tribunal valide que cette escalier soit à moi à la servitude part destination du père de famille avec la succession de la propriétaire qui dans son testament mettait en place une copropriété jamais actée.

Est ce que cette loi sur la destination du père de famille peut s'appliquer dans ce cas là ? Je ne comprends pas soit c'est une copropriété (bien commun partagé) , soit une servitude avec fond dominant et fond servant mais dans ce cas le bien appartient à un propriétaire.

Dans notre cas le père de famille n'a pas mis en place une servitude mais une copropriété dans ses dernières volontés qui n'a pas été mise en place. La servitude du père de famille peut elle remettre en place une copropriété ? Si oui alors pourquoi le notaire lors de l'acquisition du bien par le voisin en 2019 n'a pas enregistré un numéro de copropriété ? Ne faut il pas créer un nouveau lot sur le cadastre pour ce morceau, lot qui serait dans ma maison ??

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est confus.

Comment les deux maisons sont-elle décrites dans les titres de propriété ?

Comment la demande en justice est-elle formulée ?

Avez-vous reçu ses conclusions ?

Par Jiji34

Les deux maisons possèdent chacune un numéro de cadastre distinct. Ma maison a son numéro dans les divers actes et les limites de propriétés sont clairement définies de mur à mur. Dans l'acte de la maison voisine c'est la même chose.

La demande en justice est en deux temps

- Premier temps

il demande que le tribunal confirme que ma porte d'entrée et l'escalier intérieur de ma maison sont communs.

- Deuxième temps

Si le tribunal estimait que le caractère commun l'escalier et de la porte d'entrée n'est pas rapporté alors il sera retenu l'existence d'une servitude par destination de bon père de famille.

Nous ne sommes clairement pas en copropriété et l'escalier et la porte d'entrée sont ma propriété, là dessus je n'ai aucun doute. Le notaire, un expert géomètre, un conciliateur de justice me l'ont déjà confirmé. C'est sur la servitude par destination de bon père de famille qui me pose problème.

Ma question est, est-ce que la volonté de créer une copropriété de la propriétaire des deux maisons (allias le bon père de famille) lors de la transmission de sa succession peut être assimilées à la volonté de créer une servitude? Ce qui à mon sens n'ai pas la même chose.

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que les parcelles cadastrales correspondent exactement aux maisons édifiées dessus, et que la configuration des lieux, ni les documents n'impliquent l'existence d'une copropriété.

Nous comprenons que chaque maison dispose de son entrée sur sa parcelle cadastrale, et que la totalité de chaque maison est accessible depuis cette entrée (en particulier les étages supérieurs, sans passer par l'autre maison).

Par ailleurs, les maisons sont-elles mitoyennes ou accolées ?

Deux maisons mitoyennes signifie qu'elles partagent un mur mitoyen, commun aux deux maisons. Tandis que deux maisons accolées ont chacune leur propre mur, les deux murs étant accolés.

Ce pourrait être intéressant de savoir si c'étaient déjà à l'origine deux parcelles cadastrales distinctes, et pas une parcelle unique ayant fait l'objet d'une division.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une servitude ou une copropriété ne s'impose que si une partie des immeubles considérés doit être laissé à un usage commun pour que ces différents immeubles puissent être exploités conformément à leur destination. Il ne semble pas que ce soit le cas.

On ne peut revendiquer une servitude par destination du père de famille que s'il, comme dit à l'article 694 du code civil, existe un signe apparent de servitude, ce qui me semble loin d'être évident.

La mise en copropriété était un souhait d'un testateur qui n'a pas été suivi d'effet. Seuls peuvent se prévaloir d'un testament et en exiger l'application les ayants droit. Le voisin ayant acheté récemment, extérieur à la famille, n'en est pas un.

Par isernon

bonjour,

jiji34 écrit dans son premier message :

Elle (la propriétaire) a donc divisé l'escalier intérieure et la porte d'entrée de ma maison en deux avec propriétaire co partageants ainsi cette zone devenait un copropriété entre les deux enfants héritiers.

je crois comprendre que cela signifie qu'il a existé une entrée commune (escalier et porte) entre les 2 maisons, qu'il peut exister une servitude par destination de père de famille puisqu'à une époque, un propriétaire des 2 maisons a réalisé cette entrée commune, d'où la revendication de l'autre propriétaire.

ce qui faudrait savoir si à l'intérieur de la maison de Jiji34, il a eu existé un passage pour accéder à l'autre maison.

salutations

Par Jiji34

La propriétaire des deux maisons n'a pas créé d'entrée commune aux deux maisons et sur le cadastre Napoléonien il y avait deux parcelles différentes pour chaque maison. Les maisons n'ont pas été construites en même temps. La propriétaire a juste coupé en deux son héritage en partageant son bien au niveau des escaliers intérieurs de ma maison pour être équitable. Mais son vœux n'a pas été acté comme tel.

Les maisons n'ont pas le même toit etc. Quant à savoir si le mur est accolé ou mitoyen ça j'en ai aucune idée. C'est un mur très profond en pierre.

Concernant la copropriété qui n'a jamais été mise en place, si les héritiers de cette dame qui sont tous morts depuis plus de cent ans et ont tous revendu leur bien très rapidement après la succession en 1893 pour l'un et en 1905 pour l'autre, n'ont plus rien à revendiquer. Dans ce cas là je considère que mon arrière grand père, mon grand père qui a racheté une partie des parts lors de la succession de ses parents, mes parents qui ont fait de même ont été lésés et trompés. Car si tel était le bien et son fonctionnement personne n'aurait gardé cette maison. Car si mon entrée devient un Hall d'immeuble alors quand j'irais dans mes chambres je devrais fermer à clé mon salon et m'enfermer à clé dans mes chambres. Pour mon fils pareil il devra fermer derrière lui s'il est seul dans sa chambre et moi fermer le salon. Enfin une vie impossible comme dans une prison avec un trousseau de clés chacun à la main

Par Rambotte

La mise en copropriété était un souhait d'un testateur qui n'a pas été suivi d'effet.

Je ne pense pas que ce fut le souhait de la propriétaire, au sens du mot copropriété, qu'elle n'a pas dû employer.

A la mort de la propriétaire des deux maisons (père de famille) lors de sa succession, la propriétaire a divisé tout en deux comme si c'était une seule demeure. Elle a donc divisé l'escalier intérieure et la porte d'entrée de ma maison en deux avec propriétaire co partageants ainsi cette zone devenait une copropriété entre les deux enfants héritiers.

Ceci étaient les volontés de la propriétaire pour ne créer aucune inégalité.

"La propriétaire" souligné deux fois sont la même personne ?

A son décès, la propriétaire n'a rien pu diviser, elle était morte. Elle a peut-être décrit dans son testament sa volonté de découpe d'une des deux maisons pour que cela fasse deux lots égaux :

- une maison avec un petit bout de l'autre,
- l'autre maison avec un petit bout enlevé.

Ce sont donc les deux héritiers qui n'ont pas procédé à cette division.

Et cette division n'aurait pas engendré une copropriété (et la copropriété n'aurait pas été une "zone", mais l'ensemble, avec deux lots privatifs et des parties communes).

Par ailleurs, la situation de deux biens indépendants étant vieille de plus de 100 ans, il me semble que tout est prescrit depuis longtemps.

Par Jiji34

Oui effectivement la propriétaire est celle qui était propriétaire des deux biens en même temps. C'est bien un papier tiré de son testament qui a été cité par mon voisin. C'est un morceau de papier sans numéro de parcelle, ni numéro de folio, écrit par un notaire parlant des dires de cette dame datant de sa succession en 1890, marqué à transcrire. Je n'avais jamais eu connaissance de ce document auparavant il date de la vente en 1905 par l'héritier de l'autre maison.

Cette porte d'entrée et cet escalier appartiennent bien à l'un ou à l'autre. Dans ce cas il y a création de servitude si nécessaire.

Sinon ils sont partagés entre deux propriétaires et deviennent communs, mais dans ce cas là il doit forcément y avoir quelque chose de noté sur le cadastre, l'acte et un règlement à mettre en place (réparation, électricité, assurance, passage, clé de porte etc). Il n'en est rien. Mon compteur électronique se trouve au premier étage, j'ai refusé d'installer Linky tant que cette affaire n'est pas réglée, car c'est un très très vieux compteur qui prouve de l'ancienneté de son installation. L'escalier est éclairé par mon électricité et mes ampoules. Le voisin a toujours eu son compteur dans sa propre maison et ceux depuis au moins cent ans.

De plus sa maison à lui avait été partagée lors de la succession des premiers propriétaires vers 1960 entre le frère et la sœur. Ils avaient créé deux lots. La sœur habitait au RDC avec son mari et le frère au premier étage au deuxième étage avec sa femme. Chacun avait son entrée principale car la maison voisine à la mienne possède deux entrées propres à

son bâtiment. Une au RDC porte fenêtre et porte individuelle au numéro 41. Son frère et sa femme eu avait leur entrée principale via un escalier en pierre extérieur. En entrant, ils avaient à gauche un escalier intérieur qui desservait les autres étages.

Et de mon côté j'ai et mon unique porte d'entrée principale car unique à mon bien au numéro 42. C'est cette porte qu'il veut obtenir pour pouvoir faire de mon entrée un hall d'immeuble.

Par Nihilscio

Bonjour,

J'en reste à ce que je disais précédemment.

Votre voisin est propriétaire de ce qu'on lui a vendu, qui est défini dans son acte, de vente et seulement de cela.

Il ne peut revendiquer un droit qui résulterait d'un testament vieux de plus de cent ans alors qu'il n'est même pas héritier du testateur ou de ses ayant droits.

Une servitude par destination du père de famille : à défaut d'acte écrit, il faut au moins un signe apparent d'une telle servitude et je ne vois pas lequel.

Par Jiji34

Je suis assez d'accord avec cela. Merci de vos réponses.
De toutes façons je vais voir ça avec mon avocat bientôt.