



## Servitudes buanderie

-----  
Par toto72

Bonjour

J ai acheté une maison avec des servitudes.

Mes voisins ont un droit usage et de communauté dans la buanderie il on entreposer des bac à poubelles etc on il le droit ?

Ayant fait des travaux dans la buanderie veulent pas participer aux travaux que faire ?

Stipulé dans acte notarial participation des travaux 2/3 tiers

Vu veulent pas participer au travaux ai je en droit de refuser accès jusqu'au paiement

Vu dans mon acte

Notarial es stipulé buanderie peut on changer de fonction buanderie en local poubelles ?

Merci de votre réponse éventuelle

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La réponse est dans l'acte qui décrit la servitude.

Si les voisins ne la respectent pas, il faut les mettre en demeure par courrier RAR.

Mais vous ne pouvez pas refuser l'accès sans vous mettre vous mêmes en tort.

-----  
Par Heniri

Hello !

Toto, quelle est la formulation exacte de ces "servitudes buanderie" dans votre acte ?

SVP pouvez-vous préciser votre contexte foncier ? Par exemple est-il celui d'une maison avec deux appartements et une seule buanderie, où vous êtes propriétaire d'un des appartements et de la buanderie, mais où vous devez cette "servitude buanderie" (imprécise pour l'instant) à votre voisin ?

A+

-----  
Par toto72

Nous somme 3 propriétaire de chacune des maisons enfilade

CONVENTIONS-MITUYENNETES

Monsieur CHxxxxxxxF rappelle ici que dans le contrat de vente consenti

par M. et Mme HExxxxR à M. et Mme HUxxxxT/SAxxxxN, suivant acte reçu par Me

HUxxxxxxN, notaire , le Ter Septembre 1924, transcrit au bureau

par

des Hypothèques de Mamers, le 13 Octobre 1924, volume 145, n°31, il a été dit ce

qui suit littéralement transcrit:

Monsieur et Madame HExxxxxxxR stipulent expressément que les pont et

Parl

ALxxxxxxl

AC

lavoir sur le ruisseau du Mail et (es buanderies et cabinets d'aisance compris en la

présente vente supporteront le droit d'usage, d'habitation et de communauté à

perpétuité au profit des immeubles sis au 31 de la rue Bxxxxxxxf restant leur

appartenir en contribuant dans la proportion de deux/tiers aux réparations et

réfections desdits objets. Les acquéreurs n'auront aucun droit à l'allée commune

desservant les immeubles restant aux vendeurs et aboutissant à la rue Bxxxxxxxxxf  
det)

(n°31- appartenant à M. Mme ExxxxxxxA ou représentants pour partie et pour le  
surplus à M. Mme HxxxxxxN ou représentants).

Toutefois, si l'habitation par les Promenades du Mail de l'immeuble

-----  
Par yapasdequoi

Rien n'interdit de mettre des poubelles. Il ne s'agit pas d'un changement de destination. Les locaux en question "lavoir, buanderie" sont simplement indiqués, mais je suppose que vous ne lavez pas votre linge au ruisseau ?

Par contre les travaux (mais est-ce bien des réparations ?) doivent en effet être partagés.

Il faut donc mettre en demeure (courrier RAR) les voisins de vous rembourser leur quote-part. Il aurait été plus judicieux de rechercher leur accord AVANT les travaux plutôt que de les mettre devant le fait accompli...

Tentez ensuite une conciliation, puis si besoin saisissez le tribunal.

Mais il est toujours préférable d'avoir un accord amiable...

-----  
Par Henriri

(suite)

Toto, votre saisie ou copié-collé de cette servitude a manifestement souffert ... on ne comprend pas l'artefact "Parl ALTENRI AC" qui l'encombre.

Néanmoins merci pour ces précisions montrant si j'ai bien compris (et faute de croquis ou d'extrait cadastral par exemple) un ensemble de 3 maisons, dont la votre sur une parcelle (terrain) comportant un ruisseau, des ponts et un petit bâtiment (lavoir, buanderies, cabinets d'aisance\*) vous appartenant mais avec servitude d'usage, d'habitation et de communauté au bénéfice des deux parcelles voisines.

\* il y a plusieurs ponts, plusieurs buanderies et plusieurs cabinets ?

Nous sommes aveugles concernant ce petit bâtiment dans l'état actuel (les cabinets sont-ils toujours utilisés par exemple ?), donc difficile d'apprécier si y déposer des poubelles (et "etc" ?) en est véritablement un usage inapproprié comme vous l'envisagez...

SVP pouvez-vous préciser la nature des "travaux" que vous avez réalisés et auxquels vous (fond servant) souhaiteriez maintenant faire contribuer vos voisins (fonds dominants) au titre de cette servitude ?

En tout cas comme Yapadequoi je vous conseille aussi une approche amiable (les servitudes peuvent très vite pourrir des relations de voisinage). Il ne faudrait pas que ce questionnement sur les poubelles soit une "vengeance" envers vos voisins qui ne veulent pas participer à des travaux éventuellement non concertés un minimum.

A+

-----  
Par Henriri

(suite)

Mais au fait un "droit d'usage, d'habitation et de communauté" serait-il juridiquement une "servitude"... il pourrait y avoir l'idée que ce droit s'éteint avec son bénéficiaire... à creuser peut-être avec un juriste spécialisé ?

-----  
Par yapasdequoi

Il semble que ce texte est extrait d'un acte de vente. Il faudrait retrouver l'acte notarié établissant la servitude ? Et comme souligné par Henriri : "droit d'usage, d'habitation et de communauté" est-il une servitude ? est-il opposable aux tiers ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Mais au fait un "droit d'usage, d'habitation et de communauté" serait-il juridiquement une "servitude"... il pourrait y avoir l'idée que ce droit s'éteint avec son bénéficiaire... à creuser peut-être avec un juriste spécialisé ?

... droit d'usage, d'habitation et de communauté à perpétuité au profit des immeubles sis ...

à perpétuité : ne s'éteint pas à la mort du bénéficiaire.

au profit des immeubles sis ... : droit attaché à l'immeuble et non à la personne de son propriétaire.

Il s'agit clairement d'une servitude.

-----  
Par yapasdequoi

Il s'agit clairement d'une servitude.

Merci.

Mais étant extraite d'un acte de vente : est-elle opposable aux tiers à cette vente ?

-----  
Par Henriri

(suite)

Nihilcio je ne sais ce que vaut cette mention (sans le mot de "servitude") ni au fond dans quel document elle ferait foi, mais il existe bien une notion de "droit d'usage, d'habitation et de communauté" qui s'éteint avec son bénéficiaire et qui est grosso-modo une notion plus "faible" qu'un usufruit car justement il n'est pas transmissible. Sans compter qu'une "perpétuité" est limitée par la durée de vie de l'intéressé...

Mais peut-être Toto nous donnera-t-il plus d'infos sur la réalité de la situation et le document source... et quelqu'un d'autre sur ce qu'est cette formule de "droit d'usage, d'habitation et de communauté" éventuellement distinct d'une servitude (?).

A+

-----  
Par Nihilscio

Mais étant extraite d'un acte de vente : est-elle opposable aux tiers à cette vente ?

Ayant été publiée, elle est opposable aux tiers.

Quand bien même elle n'aurait pas été publiée, une servitude étant un droit réel, les droits et obligations créés par cette servitude se transmettent aux acquéreurs successifs des immeubles concernés. Si la mention de la servitude est omise dans un acte de vente, cela peut créer un vice du consentement à l'acte de vente qui ne peut avoir d'effet envers les propriétaires des autres immeubles en raison du principe de relativité des contrats.

-----  
Par yapasdequoi

Très clair !

Maintenant reste à la faire appliquer en ce qui concerne les travaux.... (dont la nature n'a pas été précisée)

Et aussi y interdire d'y entreposer ses conteneurs : ce dont je doute, sauf s'il est précisé des restrictions dans l'utilisation de ces locaux ?

-----  
Par toto72

Une buanderie et un cabinet

Un seul pont

La buanderie et cabinet ce trouve sous mon habitation j'ai fait enduire et peinture pour isoler et que sa soit un endroit propre car j ai acheté c'était une déchèterie

Chaque maison a sa parcelle numérotée

-----  
Par yapasdequoi

Merci de ces précisions.

Vos travaux de décoration (enduit+peinture) ne sont pas des travaux d'isolation, ni surtout de réparation. Vous y trouvez un intérêt, mais sans accord préalable du voisin, je ne vois pas bien comment lui imposer d'y participer.

-----  
Par Nihilscio

Nihilscio je ne sais ce que vaut cette mention (sans le mot de "servitude") ni au fond dans quel document elle ferait foi, mais il existe bien une notion de "droit d'usage, d'habitation et de communauté" qui s'éteint avec son bénéficiaire et qui est grosso-modo une notion plus "faible" qu'un usufruit car justement il n'est pas transmissible. Sans compter qu'une "perpétuité" est limitée par la durée de vie de l'intéressé...

Cette mention inscrite dans un contrat vaut ce que vaut toute clause contractuelle : elle fait la loi entre les parties. Il s'agit d'une servitude établie à l'occasion de la division d'un immeuble en 1924 : la buanderie et les cabinets d'aisance restent à usage commun. Le propriétaire de ces locaux doit en partager l'usage avec le propriétaire de l'autre immeuble issu de la division.

Il n'est pas nécessaire que le mot « servitude » figure dans l'acte pour que la clause puisse être qualifiée de servitude. Il suffit que les droits et obligations créées par cette clause réponde à la définition de la servitude donnée à l'article 637 du code civil : Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

C'est dénaturer l'acte de vente de 1924, exempt de toute ambiguïté, que de l'interpréter comme créant un droit d'usage et habitation tel qu'il est mentionné à l'article 625 du code civil qui n'est ni perpétuel ni attaché à l'immeuble.

-----  
Par Nihilscio

Il y a effectivement un problème sur le contenu de la servitude. Le mode de vie d'il y a un siècle a considérablement évolué. Je suppose qu'il n'y a plus de cabinet d'aisance (la cabane au fond du jardin chantée par Laurent Gxxx), chacun ayant maintenant ses propres installations sanitaires. Quant à la buanderie, ce devrait être aujourd'hui un local avec machine à laver et séchoir. La transformer en local poubelles n'est pas absurde. Il y aurait lieu à redéfinir cette servitude, dans l'idéal par un acte notarié redéfinissant la servitude établie en 1924. En tout cas, il y a lieu de s'entendre, formellement ou non, avec les voisins bénéficiaires de la servitude. En attendant, vous ne pouvez leur imposer des dépenses sans les avoir consulté ni leur interdire l'accès.

-----  
Par toto72

Y a un seul cabinet buanderie et l avoir .

Les propriétaires on acces seulement a la buanderie quand j ai acheté et avant que je soit propriétaire.

La fonction cabinet buanderie l'avoir n a plus cet fonction depuis l'epoque

J ai entendu parle que les servitudes pouvais s annuler au bout de 10 ou 30 ans ? Es ce que dans ma situation peut s annuler merci cordialement

-----  
Par Nihilscio

Les servitudes peuvent s'éteindre par le non-usage pendant trente ans, ce qui n'est pas le cas puisque les voisins utilisent toujours le local grevé d'une servitude.

-----  
Par toto72

Je vous remercie beaucoup

Donc les local qui n on pas accès les servitudes s annule ? Je suis pas obligé dz donner les clés donc ?

Il jamais eu les clés du cabinet aisance et l avoir même avec les anciens propriétaire de ma maison

Vous etes avocat ou juge ? Merci

Nihilscio

Merci