



Droit de passage escalier

Par Mr gibolin

Bonjour,
je suis propriétaire d'une maison de village mitoyenne. l'accès à ma maison s'effectue en empruntant un escalier intérieur (situé sur ma parcelle). cet escalier permet d'accéder au premier niveau (là où se trouve la partie habitable). Pour entrer chez moi je dois donc obligatoirement passer par cet escalier. sur le palier de cet escalier, au 1er niveau, il y a une porte qui permet l'accès chez moi et une porte qui permet l'accès à la maison voisine ! cet escalier et cette porte offre donc un passage à mon voisin pour entrer chez lui. mon acte notarié ne fait référence à aucune servitude. leur acte notarié ne fait référence à aucune servitude ni droit d'utilisation de cet escalier. Projetant de faire des travaux et de déplacer cet escalier, je me heurte à la virulence des voisins qui disent vouloir continuer à utiliser cet accès. je précise que la maison des voisins possède par l'arrière une autre porte d'entrée donnant sur une petite rue (à 15 mètres de mon entrée). vous est-il possible de m'éclairer juridiquement sur cette situation ? servitude orale. merci.

Par morobar

Bonjour,
servitude orale
Cela n'existe pas.
Par ailleurs il semble que vous fassiez une confusion entre mitoyen et voisin.
Enfin si cet escalier est chez vous, en l'absence de servitude actée, votre voisin ne peut y accéder.
Mais il se pourrait que tout cela vienne d'une division d'un ensemble immobilier en 2 parties, auquel cas la servitude existe, baptisée "du père de famille".

Par Mr gibolin

merci pour votre réponse, j'ai corrigé mon message !

Par Mr gibolin

je viens de consulter cette servitude par destination du père de famille.
De ce que je comprends il faut pour que cette servitude soit valide qu'elle ait été mise en place par le propriétaire de l'époque de l'ensemble immobilier. ce qui n'est pas le cas chez moi. merci.

Par isernon

bonjour,

si les 2 propriétés ont appartenu par le passé au même propriétaire qui a créé cette situation, il peut exister alors une servitude par destination de père de famille.

si c'est le cas, vous ne pouvez pas condamner cet accès à votre voisin.

lorsque vous avez acheté, vu avez obligatoirement constaté que votre voisin disposait d'un accès à son logement par votre escalier.

l'article 694 du code civil indique :

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

je vous conseille de prendre l'avis d'un avocat spécialisé en immobilier.

salutations

Par Mr gibolin

Pour être précis, voici l'histoire de ce passage entre nos 2 maisons : les maisons de cette rue ont, au moins 2 cent ans !! la maison voisine possédait un escalier extérieur (dans la rue) afin de pouvoir accéder à sa partie habitable (au 1er niveau) par une porte fenêtre (toujours visible aujourd'hui). lors de l'élargissement de la rue, fin 1800, l'escalier extérieur de la maison voisine a été détruit. c'est à ce moment qu'il y a eut cet arrangement de droit de passage et cette ouverture de porte entre les 2 maisons voisines entre les 2 propriétaires. depuis la maison voisine a eut un autre accès par l'arrière. et ma maison se retrouve dans cette situation. comment prouver tout cela ? car il s'agit d'une histoire orale racontée par un ancien du village. histoire transmise par sa mère !!

Par isernon

c'est un peu plus qu'une histoire orale, puisqu'il existe un escalier et une porte apparente permettant l'accès au logement de votre voisin, présence de cette porte qui n'est plus contestable si elle existe depuis le 19° siècle.

la présence de cette porte ne vous a pas interpellé lors de votre achat.

je comprends la position de votre voisin qui veut conserver cet accès que vous ne pouviez ignorer.

Par Mr gibolin

je ne comprends pas "n'est plus contestable puisque datant du 19 ieme siècle" !
alors que je viens de démontrer par cette histoire que la servitude par destination du père de famille ne peut s'appliquer car elle n'a pas été mise en place par l'éventuel propriétaire de cet ensemble immobilier.
quand au fait de savoir si il y avait une porte lors de mon achat; oui j'ai acheté en connaissance de cause. ce qui ne m'empêche pas de chercher à comprendre la situation et ainsi de me cultiver sur les considérations de droit immobilier.

Par janus2

Mais il se pourrait que tout cela vienne d'une division d'un ensemble immobilier en 2 parties, auquel cas la servitude existe, baptisée "du père de famille".

Bonjour,
Une servitude de passage ne peut pas s'acquérir par "père de famille".

Le code civil dit :
Article 692
La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Or une servitude de passage est discontinue.

Une servitude de passage ne s'acquière que par titre.

Par Mr gibolin

merci janus2

Par Henriri

Hello !

M.Gibolin, objectivement (et non oralement) : s'il n'y pas eu de servitude conventionnelle actée à un moment ou un autre (qui a priori apparaîtrait dans votre acte de propriété), comme il ne peut y avoir de servitude discontinue apparente acquise par destination du père de famille, comme il ne peut pas plus avoir d'acquisition d'un droit de passage par usage trentenaire, je ne vois pas comment votre voisin pourrait faire valoir un droit de passage par votre escalier qui n'est établi par aucun acte. Et comme votre voisin n'est pas enclavé, je ne vois pas plus comment il pourrait maintenant

engager une démarche devant la justice pour en obtenir un et continuer ainsi à passer chez vous.

Reste à savoir comment déclarer le guerre... Vous pouvez commencer par une LRAR l'informant officiellement qu'à partir du xx/xx/2023 vous allez vous lancer dans travaux de modification de votre escalier sur lequel il n'a aucun droit de passage et lui demandant par conséquent de prendre ses dispositions pour utiliser exclusivement son accès rue Machin...

A+

Par Mr gibolin

merci henri. :)
je vais bien dormir ce soir !

Par Burs

Henri,
en cas de division par destination une servitude ne nécessite pas d'être actée tant qu'elle est apparente, quelle soit discontinuée ou continue. Seul les servitudes non apparentes dans un tel cas, doivent impérativement être actées.

Par Henri

Hello !

Burs, cela vient sans doute d'un article(s) du code civil, lequel(s) SVP ?

A+

Par janus2

en cas de division par destination une servitude ne nécessite pas d'être actée tant qu'elle est apparente, quelle soit discontinuée ou continue. Seul les servitudes non apparentes dans un tel cas, doivent impérativement être actées.

Pourtant le code civil dit :

Article 692

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Par Burs

[url=<http://www.dalloz-actualite.fr/flash/enterinement-de-destination-du-pere-de-famille-des-servitudes-discontinues#:~:text=La%20destination%20du%20p%C3%A8re%20de%20famille%20vaut%20titre%20%C3%A0%20l%2Cstipulation%20contraire%20%C3%A0%20son%20maintien.>]http://<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/enterinement-de-destination-du-pere-de-famille-des-servitudes-discontinues#:~:text=La%20destination%20du%20p%C3%A8re%20de%20famille%20vaut%20titre%20%C3%A0%20l%2Cstipulation%20contraire%20%C3%A0%20son%20maintien.>[/url]

Par janus2

L'adresse ne fonctionne pas...

Par Burs

Je pense que c'est bon là : [url=<http://www.dalloz-actualite.fr/flash/enterinement-de-destination-du-pere-de-famille-des-servitudes-discontinues#:~:text=La%20destination%20du%20p%C3%A8re%20de%20famille%20vaut%20titre%20%C3%A0%20l%2Cstipulation%20contrair%20%C3%A0%20son%20maintien.>]https://www.dalloz-actualite.fr/flash/enterinement-de-destination-du-pere-de-famille-des-servitudes-discontinues#:~:text=La%20destination%20du%20p%C3%A8re%20de%20famille%20vaut%20titre%20%C3%A0%20l%2Cstipulation%20contrair%20%C3%A0%20son%20maintien.[/url]

Par janus2

La jurisprudence en question traite d'une servitude de canalisation et non de passage, mais admettons...
On y lit donc :

5. En statuant ainsi, alors que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien, la cour d'appel a, par refus d'application, violé le texte susvisé.

Ce qui est donc contraire au code civil :

Article 692

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

C'est étonnant qu'une jurisprudence dise le contraire d'un article du code...

Par Burs

Je faisais ici référence au 1er article :

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division d'un fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

par Camille Selighini Grevilliot, Juriste en droit immobilierle 1 juin 2022

La jurisprudence qui est citée plus loin, concerne effectivement une servitude discontinue mais non apparente.

Le cas de la servitude de passage(par l'homme) est discontinue mais on accorde sa validité en DPF si elle apparait visuellement sur la propriété par ex. un chemin d'accès empiérré un escalier etc. contrairement à la servitude de tréfond non apparente.

Par Burs

Pour être plus clair :

"La jurisprudence a récemment rappelé ce principe.

Clarification : Aux termes de l'arrêt rendu le 23 mars 2022 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de cassation, des propriétaires d'une parcelle bâtie ont assigné les propriétaires de la parcelle voisine pour la remise en état d'une canalisation d'évacuation des eaux usées qui étaient, selon eux, obstrués.

Les requérants invoquaient l'existence d'une servitude par destination du père de famille entre les deux parcelles voisines, issue de la division d'un seul fonds par acte du 30 septembre 1997.

La Cour d'Appel de Caen rejetait les demandes formulées par les requérants, au motif que l'acte du 30 septembre 1997 ne mentionnait pas l'existence d'une servitude d'écoulement des eaux usées, et qu'il est ainsi constant qu'une telle servitude a un aspect discontinu, « de sorte qu'elle ne peut s'acquérir par destination du père de famille, quand bien même elle présenterait un signe apparent matérialisé par un regard ».

La Cour de cassation est venue censurer l'arrêt rendue, considérant que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes dès lors qu'il existe, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

Par cet arrêt, la haute juridiction confirme la jurisprudence antérieure selon laquelle une servitude discontinue et apparente peut être établie par ce mécanisme, conformément à l'article 694 du Code civil.

Cette décision opère par ailleurs une distinction claire entre les articles 692 et 694 du Code civil, selon que la servitude se trouve continue ou discontinue.

Réf

[url=https://www.seban-associes.avocat.fr/la-servitude-par-destination-du-pere-de-famille-vaut-titre-des-lors-qu'il-existe-lors-de-la-division-des-fonds-des-signes-apparents-de-la-servitude-et-que-l-acte-de-division-ne-contient-]https://www.seban-

Par Mr gibolin

Bonjour et merci pour vos contributions très inintéressantes.
un mot pour synthétiser en revenant sur mon cas ? je ne sais toujours comment agir ! merci.

Par isernon

comme je l'ai indiqué dans un précédent message, la consultation d'un avocat me semble nécessaire.

un ancien rapport annuel de la cour de cassation sur les servitudes, dont je ne me rappelle plus l'année, rappelait que l'article 694 n'est pas contradictoire avec le 692.

la servitude par PDF s'applique dès l'instant où il existe un signe apparent, que la servitude soit continue ou discontinue comme l'indique déjà en 2004 la cour de cassation dans son arrêt du 24 novembre 2004 (pourvoi 03-16.366) dont l'attendu indique:

" Attendu que pour dire que les époux X... ne pouvaient se prévaloir du titre légal que constituerait la destination du père de famille, l'arrêt retient qu'il n'est pas contesté que les fonds actuellement divisés et propriété de chacune des parties ont appartenu au même propriétaire, mais que seules les servitudes continues et apparentes peuvent être établies par destination du père de famille ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien, la cour d'appel a violé l'article susvisé ;"

salutations

Par Burs

Mr gibolin :
Bonjour et merci pour vos contributions très inintéressantes.
un mot pour synthétiser en revenant sur mon cas ? je ne sais toujours comment agir ! merci.

Visiblement vous ne pourrez pas agir si cet escalier dépend bien d'une servitude par DPF.
Vous parlez de déplacer l'escalier, si après cela il permet toujours au voisin d'accéder chez lui, ça peut se négocier avec lui, sinon si il veut conserver cet accès, vous ne pourrez pas y faire grand chose.

Par Mr gibolin

j'imagine que la servitude par pdf n'est pas applicable sur la porte du voisin donnant directement chez moi. cette porte a été ouverte vers fin 1800 alors que la maison est probablement du 16 ième ! je vais faire des recherches dans les archives notariales. il n'est même pas acquis que les 2 maisons d'aujourd'hui aient été une seule maison !!

Par isernon

pour être complet, voir ci-dessous l'article 694 du code civil que je pense applicable dans votre cas :

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Par Mr gibolin

une feuille d'archive cadastrale de 1834, que je viens de consulter, montre clairement les 2 maisons sur des parcelles cadastrales distinctes donc bien avant l'ouverture de cette porte entre nos 2 maisons. la servitude par pdf ne peut donc pas s'appliquer sur mon cas !

Par isernon

le code civil article 693, n'exige pas que ce soit sur une seule parcelle, mais que les 2 fonds aient appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont mises dans l'état duquel résulte la servitude.

vous pouvez vous renseigner auprès du service de la publicité foncière (ex-hypothèque).

Par Mr gibolin

merci

Par Mr gibolin

bonjour,
question subsidiaire :
comment peut s'appliquer la destination du père de famille sur une maison de 400 ans ?? pas d'acte notarié, pas d'archives ...

Par isernon

avez-vous contacté, comme indiqué, le service de la publicité foncière ?

Par Nihilscio

comment peut s'appliquer la destination du père de famille sur une maison de 400 ans ?? pas d'acte notarié, pas d'archives ...

Il est indispensable de trouver des actes prouvant que les deux fonds ont appartenu à la même personne.

Ce n'est pas à vous qu'incombe la charge de la preuve mais aux voisins qui prétendent avoir un droit d'utiliser l'escalier. Les actes anciens ne se trouveront pas au service de la publicité foncière mais aux archives départementales. La publicité des actes de vente n'est systématique que depuis le Second Empire.

Par Mr gibolin

merci