



Droit de passage

Par totote71

Le droit de passage est acté par un jugement suite à un litige pour un bornage sur l'une des parcelles.

En plus d'un document de 1882 que ne reconnaît pas le notaire ?

Il est écrit sur le rapport d'expertise

"Une nouvelle borne a été implantée en C à la place d'une ancienne pierre branlante. Et il a été proposé l'implantation d'une autre borne alignée en H pour fixer l'étendue de la servitude de passage dont bénéficie le fond B.. sur la parcelle X.D C933 (puis sur celle de son père X G C1088)". C'est le droit sur la C1088 qui n'est pas sur le plan (puisque non concerné par la limite en litige) Que le père et le fils contestent.

Ils ont écrit "Après réflexion et en accord avec mon père X G ,nous avons pris la décision de ne pas accorder de servitude de passage sur les parcelles C1088 .

Le droit de passage sur les 2 parcelles peut-il être annulé ainsi par la famille X.

Quels sont nos recours ?

La décision de justice n'est-elle pas supérieure à un avis notarial.

Par Henriri

Hello !

Nous n'avons aucun éléments pour comprendre la géographie et l'histoire de la situation mais ne pas accorder ne signifie pas "annuler" quelque chose...

Si le droit sur la C1088 non porté sur le plan puisque non concerné par la limite en litige, que vient faire pour vous cet éventuel droit non accordé dans le litige en cours ?

A+

Par totote71

Je comprends que sans la géographie c'est complexe.

Pour être plus claire :

Nous souhaitons vendre le terrain qui est accessible par le droit de passage sur 2 parcelles appartenant à la même famille père et fils.

Suite à un litige de limite de terrain en 2019 avec le fils, le droit a été borné par un expert sur le terrain du fils mais il indique également que le droit de passage concerne le terrain appartenant à son père. Les 2 ont signé l'expertise et accepté le jugement de partage (alors que le père n'est concerné que par le droit de passage).

Maintenant que l'on souhaite vendre, le futur acheteur nous a demandé les preuves de ce droit de passage.

La notaire nous dit qu'il faut un acte notarié : le vieux document notarié de 1882 n'est pour elle pas compréhensible et elle ne tiens pas compte du jugement.

Or quand on a demandé un acte notarié pour le droit de passage avec les 2 (père et fils) ils le refusent.

Que faire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Un notaire n'est pas un juge. Une décision de justice s'impose aux parties tandis que l'avis d'un notaire ne s'impose à personne. Mais si l'avis du notaire est pertinent le juge conclura comme le notaire avec l'inconvénient que la procédure judiciaire aura pris du temps et aura suscité des frais notamment des frais d'expertise et des honoraires d'avocat.

Le droit de passage est acté par un jugement. Donc l'existence du droit de passage procède d'un jugement et le

propriétaire du fonds servant doit laisser passer le propriétaire du fonds dominant et de ses ayant-droit.

Si la famille X refuse d'exécuter le jugement, votre recours est de l'assigner devant le tribunal.

Mais l'affaire ne semble pas évidente. Il faudrait commencer par tenter de résoudre le problème à l'amiable avec le concours d'un géomètre-expert et d'un avocat.

Par CLipper

Bonjour Tototte,

Pour accéder à votre parcelle depuis la voie publique, faut-il passer par C933 et C 1088 ou uniquement par C933 ?

Vous pouvez m'adresser le nom de la commune et de préférence par MP pour aller voir au cadastre ce qu'il en est ..

Par Henriri

(suite)

Tototte je vous ai demandé ce que venait faire dans votre 1er message l'éventuel droit de passage sur la parcelle C1088 puisque vous disiez qu'il n'était pas en cause dans le litige en cours, mais vous ne m'avez pas répondu.

Même si vous ne fournissez pas d'extrait du cadastre, suite à votre second message pouvez-vous SVP dire clairement quel document (date ?) mentionne un droit de passage (en quels termes ?) au bénéfice de votre parcelle (fond dominant n°?) sur les parcelles voisines (fonds servants n° et n°).

Question subsidiaire : de quel "partage" parlez-vous ?

A+

Par totote71

Bonjour,

Je ne sais pas vous contacter par messagerie privée.

Notre voisin très sympa a eu un premier litige entre les parcelles C932 (notre pré) et le pré du fils du voisin (C933) (le père a vendu ce terrain pour que le fils y fasse construire sa maison ils avaient bornés sans nous d'où le premier litige réglé devant le juge avec l'expertise amenant à trancher la limite entre les 2 terrains. Or entre le domaine public et notre terrain il y a 2 parcelles : le pré du fils du voisin (C933) mais également une parcelle C1088 appartenant à son père. Un bout de chemin qu'il a goudronné de 3 m sur 2 entre son fils et le domaine public. Or il refuse les 2 droits de passage pour nous permettre la vente de notre parcelle et de la maison attenante.

Le litige de 2009 concerne le pré 933 et 932 (le notre). Mais dans le jugement ou plutôt le PV de bornage il est indiqué que le droit de passage est dans le pré 933 et la parcelle 1088.

Le droit de passage est mentionné sur le document ancien de 1882 (mais on n'y indique pas des N° de parcelle seulement des lieux) c'est ce document que l'expert de a utilisé il a même été voir le cadastre napoléonien. Ce document est jugé non lisible par le notaire chargé de la succession de maman et de la vente de sa maison.

Dans le PV de bornage, l'expert indique (et il n'avait que ce document pour le faire) le droit de passage sur les 2 parcelles. En fait initialement il n'y avait qu'un seul propriétaire et c'est quand il a vendu à son fils qu'il a séparé en deux.

J'ai tout l'extrait de cadastre puisque l'expert a même mis dans son expertise un plan en superposant les cadastres napoléonien et de 2009.

Par totote71

Bonjour,

Je ne sais pas vous contacter par messagerie privée.

Notre voisin très sympa a eu un premier litige entre les parcelles C932 (notre pré) et le pré du fils du voisin (C933) (le père a vendu ce terrain pour que le fils y fasse construire sa maison ils avaient bornés sans nous d'où le premier litige réglé devant le juge avec l'expertise amenant à trancher la limite entre les 2 terrains. Or entre le domaine public et notre terrain il y a 2 parcelles : le pré du fils du voisin (C933) mais également une parcelle C1088 appartenant à son père. Un bout de chemin qu'il a goudronné de 3 m sur 2 entre son fils et le domaine public. Or il refuse les 2 droits de passage pour nous permettre la vente de notre parcelle et de la maison attenante.

Le litige de 2009 concerne le pré 933 et 932 (le notre). Mais dans le jugement ou plutôt le PV de bornage il est indiqué que le droit de passage est dans le pré 933 et la parcelle 1088.

Le droit de passage est mentionné sur le document ancien de 1882 (mais on n'y indique pas des N° de parcelle

seulement des lieux) c'est ce document que l'expert de a utilisé il a même été voir le cadastre napoléonien. Ce document est jugé non lisible par le notaire chargé de la succession de maman et de la vente de sa maison. Dans le PV de bornage, l'expert indique (et il n'avait que ce document pour le faire) le droit de passage sur les 2 parcelle. En fait initialement il n'y avait qu'un seul propriétaire et c'est quand il a vendu à son fils qu'il a séparé en deux. J'ai tout les exrtrait de cadastre puisque l'expert a même mis dans sont expertise un plan en superposant les cadastres napoléonien et de 2009.

Par Henriri

(suite)

Totote, la "géographie" des parcelles est-elle approximativement celle-ci :
[url=https://postimg.cc/c6fcMJzN]https://postimg.cc/c6fcMJzN[/url]

Et si j'ai bien compris :

- Votre parcelle C932 est enclavée.
- Un jugement sur la limite entre les parcelles C933 et C932 évoque un droit de passage de C932 via C933.
- Les parcelles C933 (celle du fils) et C1088 (celle du père) sont nées d'une division d'une grande parcelle antérieure qui appartenait au père.
- Du fait de cette division la parcelle C933 a de fait un droit de passage via C1088.

Curiosités :

- Votre acte mentionne-t-il un droit de passage à votre bénéfice ? Quels termes ?
- Avez-vous acquis la parcelle 932 avant la division de la grande parcelle voisine ?
- Vous dites que votre droit de passage est "acté" par le jugement tranchant la limite entre les parcelles C933 et C932, mais en quels termes ? A priori si le jugement avait à trancher cette limite il n'avait pas vocation à établir ou confirmer un droit de passage...

PS : ce n'est pas un rapport d'expert qui confirme un droit de passage acté ou acte un nouveau droit d passage c'est un jugement.

A+

Par CLipper

Totote,

Les Mp, c'est via le messagerie, en haut a droite de la page, ou cliquer sur le pseudo d'un message a qui vous voulez MP..

Si votre parcelle est enclavée, il y a servitude légale de passage et pas besoin de tergiverser si ce n'est sur le tracé. En bref si votre parcelle est enclavée de fait, une servitude légale fonds servants toutes les parcelles sur le trajet le plus court vers le domaine public.

Art 682 et suivants CC

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150125/

Si deja division parcellaire du pere a créé une parcelle enclavée, celle du fils, il y eu " réapparition" de la servitude 1882 de servitude passage servant parcelle pere, si c'est comme sur croquis Henriri..

On ne peut pas s'opposer a une servitude legale

Par Henriri

Complément :

Totote il ne faut pas mélanger ce qui peut être mentionné dans un acte ou un jugement et des propos ou des "dires" des uns des autres :

Par exemple vous dites "C'est le droit sur la C1088 qui n'est pas sur le plan (puisque non concerné par la limite en litige) que le père et le fils contestent". Mais dans quel document et à quand par rapport à un jugement ou un autre évènement dont vous ne nous auriez pas parlé ? Sans compter que seul le père a le droit de "contester" (par quelle démarche ?) qu'on passe sur sa parcelle C1988, pas le fils.

De même vous dites "qu'ils ont écrit Après réflexion et en accord avec mon père ,nous avons pris la décision de ne pas accorder de servitude de passage sur les parcelles C1088". Mais à quelle occasion le fils a-t-il ("il" pas "ils") eu à répondre par la négative à ce qui aurait été une "demande" de droit de passage ? Avez-vous engagé une procédure judiciaire ces derniers temps ?

Totote après le volet "géographie" je crois qu'il faudrait que vous éclaircissiez "l'histoire" de votre problématique (dater les événements : votre achat, le différend sur la limite C932/C933, division d'une grande parcelle en C933 et C1088, refus de passage de la part de C1088, etc...).

A+

Par Henriri

(suite)

Clipper "Si une parcelle est enclavée, il y a servitude légale de passage et pas besoin de tergiverser", oui... encore faut-il souvent tergiverser malheureusement pour la faire acter !

Dans le cas de Totote on ne sait toujours pas si son acte de propriété est mentionné un droit de passage au bénéfice de sa parcelle C932 !

Quand une parcelle est enclavée mais sans droit de passage acté son propriétaire doit aller devant la justice pour l'obtenir (l'acte fixera l'assiette de passage qui s'imposera alors au propriétaire du fond servant).

De même quand une parcelle est enclavée mais a un droit de passage acté son propriétaire doit aller devant la justice si le propriétaire du fond servant ne laisse pas passer le propriétaire du fond dominant.

A+

Par CLipper

Oui aller en justice mais quand le résultat est si évident (servitude légale de passage), le fond servant comprend que cela ne vaut pas le coup de s'opposer a une servitude de passage légale , cela lui coûterait les dépens voire plus - art 700-...

Ce qui sonne bizarre dans le cas de Totote est la réaction *du notaire, c'est pour cela qu'il faut approfondir sur place.

*Je sais bien que les notaires ne sont pas des géomètres experts mais je sais que les géomètres sont des experts..

Par Henriri

Hello !

Klipper bénéficier d'un droit de passage non acté "sans aller en justice mais quand le résultat est si évident" (!) c'est aller devant les problèmes quand le proprio du fond servant "naturel" mettra un jour ou l'autre en cause* le passage du voisin... C'est déjà assez souvent une source de conflit même quand le droit de passage est acté, alors non acté c'est pire...

Exemples : modification du cheminement, entretien du passage, nouveau propriétaire servant...

A+

Par CLipper

Dans le cas de totote, si la servitude légale de 1882 n'a pas suivi dans les différentes actes/ attestation de propriété, ce n'est pas de la faute ni de totote ni des voisins père ou fils mais d'un rédacteur d'acte qui n'en a pas tenu compte (1 seul simple oubli dans la chaîne du temps ?)

A un moment donné, faut la faire " réapparaître" dans un acte si elle est encore matériellement la cette servitude légale Pour ne tromper personne, ni ceux qui achète une parcelle envlavée ni ceux qui la vendent et pour que dans 100 ans, si le passage légale* est toujours obligatoire pour le dominant qu'il puisse rentrer chez lui sans problème

Les conflits de voisinage c'est autre chose, ils arrivent même sans enclavement !
On choisit pas sa famille, on choisit pas ses voisins non plus parfois
Mais une parcelle enclavée, c'est facile à voir et aussi à voir qu'elle a besoin d'une servitude de passage..

* Légale, on n'en bénéficie pas, c'est la loi qui la dicte (la donne ou l'impose)

Par Henri

"Une parcelle enclavée, c'est facile à voir et aussi qu'elle a besoin d'une servitude de passage"... on est d'accord
Klipper, c'est pourquoi le proprio d'une parcelle enclavée sans droit de passage acté a tout intérêt à le faire acter !

Par CLipper

Oui Henri, je pense que c'est ce que veut faire totote mais le notaire ne semble pas d'accord car si j'ai bien compris le document est trop ancien !!?

J'ai dit que CT bizarre cette réaction.
Faut voir la configuration d'aujourd'hui

Par totote71

Merci pour vos avis,
Je vous joint le plan fait par l'expert lors du problème de bornage.[img]file:///D:/succession%20maman/biens%20maman/servitude%20avec%20les%20B001.pdf[/img]. je ne sais pas si vous y aurez accès car fichier scanné pdf de mon PC

je pense qu'il va falloir aller en justice car :

1- le droit de passage est bien mentionné mais uniquement dans l'acte de 1882 (que le notaire ne juge pas assez précis car pas de N° de parcelle même si cela n'est pas étonnant vu l'époque et le fait que les 2 propriétaires étaient non seulement voisin mais aussi de la même famille. J'ai vu beaucoup de document de l'époque encore moins précis sur les lieux (ici il y a au moins le nom du lieu et le nom du champs) indiquant uniquement que les 2 parties les connaissaient bien.

2- Les 2 familles ont reçu les biens par donation des parents depuis cet même date. Il n'y a jamais eu d'achat depuis cette date. en tout cas à ma connaissance et certaine de mon côté

3- du côté de l'autre famille se sont les hommes qui gèrent alors que le bien vient de sa femme, il n'a donc pas l'historique et même si il l'avait il n'en tiendrait pas compte.

4- tant que le document de 1882 n'aura pas été expertisé sous l'angle du droit de passage, l'expertise sur les limites de propriété même si elle indique dans le texte qu'il y a bien servitude de passage, le voisin contestera.

5-pour la vente du bien de maman le futur (ex) acheteur nous demande un document où il est spécifié le droit de passage mais le notaire ne prend pas en compte le doc de 1882 qui pourtant est très clair : droit de passage d'un char attelé ou pas...

6- Et oui le voisin est capable de le contester mais surtout il voulait faire capoter la vente car il souhaite acheter le bien à moindre prix.

et on est bien dans le cas de figure du schéma. sauf que le pré est accessible par un chemin non carrossable à l'autre bout du champs. Ce qui ne permet pas l'accès à la grange qui se situe du côté de l'accès sud et le champs fait 60m de long

Par CLipper

Bonjour Totote,

Enclavée ou pas , c'est à l'échelle de la parcelle.

Votre image ne passe pas car il faut d'abord l'héberger sur le net puis en donner le lien.

Il faut voir configuration et cadastre d'aujourd'hui car les alentours publics ont peut être changé depuis 2009.

Le notaire a-t-il fait recherche changement propriété (lors de succession après 1882, c'est peut être après qu'il y a eu raté au niveau de l'acte qui a oublié de mentionner servitude passage ..vous pouvez également interroger le service de publicité foncière pour connaître l'histoire de cette servitude au fil des actes.

Est ce que aujourd'hui, le pere fond servant 1088 vous interdit l'usage de son chemin goudronné matériellement (par exemple a til mis un portail aussi niveau de la boîte publique ?

Dans ce genre de situation, il peut y avoir beaucoup de bluff de la part des servants si ils veulent la parcelle enclavée mais ca peut se dégonfler très vite si ils n'ont plus l'" appui" du notaire...

Par Nihilscio

le droit de passage est bien mentionné mais uniquement dans l'acte de 1882

En quoi consiste cet acte ? Est-ce l'acte constitutif de la servitude signé par les deux propriétaires du fond servant et du fonds dominant ?

A-t-il été enregistré par le bureau des hypothèques ?

Que dit le voisin à propos de ce document ?