



Quand le litige privé est avec un commissaire de justice

Par mimzan

Bonjour

Je suis aux prises avec une situation de servitude de passage ancestrale menant à ma parcelle enclavée (qui donne accès dans une autre parcelle cultivée doublement enclavée). La conciliation a échoué 2 fois avec le nouveau propriétaire du fonds servant. Cet homme est commissaire de justice, et nous simples citoyens. Sans aucune approche amiable il nous a mis soudain devant le fait accompli qu'il n'y aurait maintenant plus de passage dans sa cour, et qu'il allait mettre un terme à cette servitude en cloturant son terrain d'ici peu. Voilà pour le contexte, ma question est : pour faire constater entraves et empêchement par mon voisin huissier, ai-je le droit de choisir un huissier loin, hors département, qui n'aurait en principe peut-être pas de liens amicaux et professionnels avec tous les autres huissiers de notre petite ville ?

Merci

CG du forum marques de politesse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la conciliation e suffit pas, il faut s(adresser au tribunal,le juge nommera un expert.

Si votre parcelle est enclavée, vous aurez droit à une solution de servitude de passage, mais pas forcément celle qui passe par la cour du voisin.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[/url]

Article 683

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Par Isadore

Bonjour,

Commençons par le commencement. Ce que vous qualifiez de "servitude ancestrale" est-elle établie par un document authentique ?

Une servitude de passage est discontinuée, elle ne s'établit pas par l'usage, seulement par titre. Donc comment pouvez-vous prouver qu'il y a bien une servitude ?

Par Henriri

Hello !

Même réflexe qu'isidore. Mimsan sur quel document vous appuyez-vous pour justifier d'un droit de passage sur la parcelle de ce nouveau voisin ?

A défaut de document probant il faudra saisir le tribunal judiciaire pour obtenir un droit de passage ("automatique" en cas de parcelle enclavée) et surtout définir son assiette à travers la parcelle de ce voisin ou d'une autre le cas échéant.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851
[url]

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

servitude de passage ancestrale menant à ma parcelle enclavée

Peu importe qu'une servitude de passage soit récente ou ancestrale, elle ne peut s'acquérir par l'effet du temps. En revanche il existe une servitude légale de passage à l'égard des fonds enclavés.

pour faire constater entraves et empêchement par mon voisin huissier, ai-je le droit de choisir un huissier loin, hors département ?

Oui. La compétence des commissaires de justice pour établir des constats est nationale : article 2 de l'ordonnance 2016-728 du 2 juin 2016.

Cependant, si vous faites venir un commissaire de justice de loin, il vous fera payer le déplacement ce qui vous coûtera cher et il n'est pas du tout certain qu'un constat vous soit utile.

Vous avez tenté une conciliation. Pourquoi a-t-elle échoué ? Quels étaient vos arguments et quels étaient ceux de l'adversaire ? Vos droits respectifs dépendent de la configuration des lieux. Le professionnel que vous auriez intérêt à consulter en premier lieu serait plutôt un avocat.

Par Isadore

Oui je songe au cas où ce qui est qualifié de servitude n'était qu'une aimable tolérance à laquelle le propriétaire a décidé de mettre fin.

Par Henriri

(suite)

Mimsan, SVP revenez vite nous dire si vous avez un écrit (sa nature, sa formulation exacte...) attestant de votre éventuel droit de passage chez ce voisin* c'est la clé du sujet !

* qu'il soit lui-même commissaire de justice peut vous chiffonner mais n'influera le travail d'un de ses confrères que vous feriez intervenir, toutefois sans l'écrit ci-dessus il est inutile de faire intervenir un commissaire de justice...

A+

Par mimzan

Je vous remercie pour toutes vos réponses et suggestions avec lesquelles je suis en accord. Je ne pense pas avoir affaire à une tolérance, ayant acte de vente avec mention "jouissant d'un droit de passage tous usages". Nous sommes en recherche notariale pour trouver l'acte constitutif de la servitude, entre le milieu du 19ème et du 20ème siècles. La configuration des lieux est malaisée et regrettable. L'accès établi par nos ancêtres est déjà en conformité avec les critères de loi gouvernant l'établissement d'une servitude de passage. Malgré tout il y a gêne pour mon voisin de par le passage des propriétaires/locataires sur le côté de sa cour, je le reconnais tout à fait. Je veux bien passer derrière chez eux (à grands frais pour moi) plutôt que devant, je veux bien passer ailleurs si on m'y autorise, je veux bien même racheter à autrui une bande de terre si cela permettait le désenclavement total et définitif et le bonheur de tous. Mais les cultivateurs propriétaires des parcelles alentours ne sont pas ouverts à l'idée de perdre des mètres cubes de grain juste pour me faire plaisir. Mais il faudrait pouvoir communiquer, et surtout ne pas mettre d'entraves physiques et verbales à pacage et cultivation avant d'avoir mis un terme légal et opposable à la situation.

Par Henriri

(suite)

Nanti de cet acte, vous pourrez donc utilement faire constater par un commissaire de justice toute entrave à votre droit

de passage...

SVP revenez nous dire l'évolution de la situation.

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre acte de vente qui mentionne le bénéfice d'une servitude ne présente un intérêt qu'à titre d'information parce qu'il n'est pas opposable au propriétaire du fonds servant. Il vous reste soit à retrouver l'acte constitutif de la servitude soit à revendiquer une servitude légale de passage si votre terrain est enclavé. Cette servitude ne vous donnera pas nécessairement le droit de passer par le cour.

Par Isadore

Avant de continuer à vous fâcher avec le voisin ou de payer un commissaire de justice, attendez de voir si cette servitude existe vraiment.

Par mimzan

Eh oui, j'ai bien conscience des limites des différents éléments de preuve que je possède, je sais que l'on va vers le tribunal. Je vous remercie encore tous et toutes, et je viendrai en effet un jour vous dire l'issue de mon affaire.

Par Isadore

Le tribunal n'est pas inéluctable.

Si vous pouvez prouver l'existence de cette servitude, votre voisin étant professionnel du droit pourrait se rendre à la raison plutôt que de perdre un procès. A moins qu'il ne sache qu'il existe une servitude, il a tout simplement décidé de clore son terrain pour être tranquille chez lui parce qu'il en marre que des gens traversent sa cour sans autorisation.

Pour le moment, vous ne semblez avoir aucun élément de preuve de l'existence d'une quelconque servitude. Il est inutile d'aller en justice avec simplement votre acte de vente.

J'ai peur que vous n'ayez mis la charrue avant les bœufs. Je pense que vous devriez aller vous excuser, en lui expliquant que vous pensiez de bonne foi bénéficier d'une servitude (au vu de la mention sur votre acte de vente). Vous lui expliquez que vous avez conscience d'avoir été un peu vite en besogne.