



Création de servitude

Par syboulette

bonjour

j ai déjà posé cette question dans vente immobilière car il s agit d une vente ET servitude
peut on créer une servitude pour un réseau d'épandage alors qu on ne connaît pas le propriétaire du terrain sur lequel
passent les réseaux? le cadastre dit : la parcelle appartient au hameau domicilié à la mairie? ma vente est bloquée ,
merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non vous ne pouvez pas obliger ce propriétaire (inconnu) à vous vendre un droit d'épandage (servitude).
Il faut commencer par l'identifier (demandez au SPF) et ensuite lui proposer une "juste indemnisation", qu'il peut refuser.

Article 545Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et
préalable indemnité.

Article 691Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent
s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les
servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette
manière.

Par StephaneB

Bonjour

Il vous faut passer par la mairie afin de connaître le nom du propriétaire.

Vous pouvez très bien demander aux services de la commune, voire mieux le maire, de jouer l'intermédiaire avec le
propriétaire.

Par syboulette

merci pour vos réponses mais en fait c'est tout le problème , cette parcelle cadastrée est à tout le monde et à personne.
le cadastre interrogé répond:
propriétaire de la parcelle: le hameau ,
domicilié à la mairie

la mairie n est pas propriétaire mais a néanmoins installé des compteurs d eau sur cette parcelle,

pas de propriétaire identifié , pas de servitude possible,
le notaire me dit qu il n a jamais vu ce cas , je suis dans une impasse

Par yapasdequoi

C'est surprenant...

En France tous les terrains sont répertoriés et attribués.

Le terrain peut appartenir à la commune (domaine privé de la commune) ou encore faire partie du domaine de l'Etat. Avez-vous interrogé le SPF avec le numéro de la parcelle cadastrale ? Avez-vous repéré le numéro de cette parcelle ?

J'ai l'impression que "certains" vous répondent n'importe quoi au lieu de vous envoyer paître (c'est plus poli sans doute ...)

Par syboulette

Merci beaucoup

le juriste du notaire s'est attelé au problème mais pour le moment pas de solution, il me demande de voir avec le maire, le maire me dit c'est souvent comme ça dans les hameaux!

j'ai demandé aux "anciens" tout le monde était persuadé que c'était à la commune, mais non, pas sur le papier!! vous me donnez un espoir avec le SPF puisque je connais le numéro de parcelle, ça m'a l'air complexe comme demande mais je tente, j'ai trouvé un formulaire, encore merci

Par StephaneB

Bien laissé vacant sans maître.

La commune peut faire une procédure pour récupérer ledit bien dans son giron.

Par Rambotte

Bonjour.

Il peut arriver que la transcription du propriétaire au cadastre ne soit pas la bonne.

Il faut donc faire une demande de renseignement sur la parcelle. En réponse, on a une liste de références de publication des actes ayant porté sur le bien, avec les informations essentielles de l'acte.

Le dernier acte de mutation de propriété permet de connaître le propriétaire actuel.

Il existe aussi le concept de "bien non délimité".

Par Isadore

Bonjour,

L'interrogation du SPF du département de la parcelle est une procédure très simple. Il faut commencer par remplir et renvoyer ce formulaire en indiquant le numéro de la parcelle :

[url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956[/url]

Vous obtiendrez la liste des mutations immobilières enregistrées par l'administration s'il y en a eu depuis 1956.

Ensuite à l'aide de cet autre formulaire vous pourrez demander copie du dernier acte de la liste, qui vous donnera le nom du dernier propriétaire connu :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480[/url]

Coût total de l'opération : 27 euros, vous aurez la réponse en quelques semaines. On peut procéder par mail ou par voie postale et payer par chèque ou virement.

Vous avez plus de renseignements sur cette page, et notamment la procédure à suivre si le SPF n'a enregistré aucune mutation depuis 1956 pour cette parcelle (ce qui est rare) :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Si ça vous semble trop compliqué, n'importe quel notaire peut s'en charger mais il vous facturera sans doute ce service.

Par syboulette

Merci infiniment, toutes vos infos vont bien m'aider car je ne voyais aucune issue (ps le juriste vient de me répondre qu

il fait une recherche aux archives cadastrales) mais je vois de mon côté avec le spf , encore merci à tous

Par lebeotien

Bonjour,

Sinon il existe un service gracieux : france-cadastre.fr

Cela peut prendre un peu de temps, mais ils trouveront les informations.

Il faut juste posséder les bonnes références cadastrales du terrain visé.

Par syboulette

bonjour

je viens vous tenir au courant

j ai fait la recherche au SPF mais aucune info sur cette parcelle après 1956 , je lance une recherche sur la période avant 1956.

le notaire commence à le parler de copropriété sur cette parcelle ? est ce possible étant donné que j ai acheté en 2020 et je n ai aucune information dans mon acte d'achat!!

merci merci

Par yapasdequoi

Certainement pas copropriété... peut être indivision si plusieurs propriétaires référencés sur cette parcelle....
Il faudrait déjà en identifier au moins un !

Si vous avez acheté en 2020, il y a forcément dans l'acte un chapitre "origine de propriété" qui peut être intéressant s'il y a eu subdivision de parcelles.

Par lebeotien

Bonjour Ciboulette

Ce que tu peux faire aussi est de demander un "relevé de propriété" de la commune incriminée, au SPF.

Tu peux avoir beaucoup de pages et les références cadastrales ne sont pas obligatoirement dans l'ordre.

Néanmoins, si la parcelle recherchée n'appartient pas à ce document cela est un bon point de départ mais pas une certitude.

En effet un terrain communal peut ne pas apparaître sur ce document pour la raison suivante:

-La commune n'a pas fait de démarche pour faire entrer ce bien dans les biens communaux.

Ce qui amène à la conclusion:

Soit ce terrain n'appartient pas à la commune

Soit ce terrain appartient à la commune et ne l'a pas fait enregistrer simplement.

Dernière hypothèse: le terrain est déclaré appartenir à la commune, mais la commune ne l'a pas fait enregistrer en tant que tel car un souci juridique l'en empêche, et par conséquent ce terrain ne peut pas lui appartenir (et donc n'apparaît pas dans le relevé de propriété)!!!

Apparemment votre notaire vous donne certaines infos, qu'il vous précisent celles-là, en vous donnant des dates, lieux, noms, cessions, etc....

Néanmoins, vous pouvez "remonter" le temps avec votre acte d'achat.

Vous savez à qui vous avez acheté et à quelle date.

Vous demandez au SPF l'historique de votre parcelle concernée en plaçant le curseur à une date inférieure à celle de votre achat (essayez de remonter 50 ans si vous pouvez).

Dans ce document vous verrez toutes les notions de : Achat-Ventes-A Qui-Acte notarié daté, etc....

De là vous pouvez demander toujours au SPF (voire aux archives départementales si nécessaire) les copies des actes notariés et ainsi vous remontez la chaîne et le temps...

Vous écrivez que vous avez acheté en 2020 et qu'en 1956 aucune info en remontant le temps. Bizarre, Bizarre...

Avec la demande de l'historique de votre (ou vos) parcelle vous devrez forcément connaître les anciens propriétaires et savoir si votre parcelle a été divisée, ou alors renommée

Bon courage

Par syboulette

merci
donc ce doit être ancien

je pense que l'ancien propriétaire qui possédait tout le hameau a fait don de ce petit morceau (forcément à la mairie je pense) et que la mairie ne l'a pas fait enregistrer!
j'attends maintenant la réponse des archives cadastrales, c'est comme ça en Ardèche :-)) merci merci

Par lebeotien

Bonsoir,

Si c'est un don, sans aucun document officiel, alors cela n'appartient pas à la commune.

D'où il vous faut demander auprès du SPF l'historique de votre parcelle. Vous y apparaîtrez ainsi que votre ancien propriétaire...

Ou alors vous demandez, en même temps, l'historique de la parcelle incriminée...

Voilà, bonne poêlée de marrons chauds..

Par Burs

C'est probablement ce que l'on appelait autrefois un "Commun de village" dont la jouissance revenait à tous les habitants. Aujourd'hui on peut le considérer comme un espace Communal sauf si objection d'un ou plusieurs villageois.

Par syboulette

bonjour et merci,
je vais soumettre cet aspect au notaire
tout va dans ce sens car moi quand j'ai acheté je n'ai eu aucune servitude sur ce terrain alors que j'ai mon épandage qui passe, donc il était sous-entendu que c'était communal, encore merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous posez deux questions :
- Peut-on créer une servitude ?
- Qui est propriétaire du terrain ?

On ne peut créer unilatéralement une servitude. S'il n'y a pas de servitude, celle-ci peut-être établie conventionnellement par les propriétaires respectifs du fonds dominant et du fonds servant. Néanmoins le propriétaire d'un terrain enclavé bénéficie d'une servitude légale de passage qui peut être reconnue judiciairement.

S'il s'agit d'obtenir une autorisation au titre d'une servitude, il faut soit l'obtenir amiablement du propriétaire du fonds servant soit faire reconnaître judiciairement le droit revendiqué qui peut résulter d'une servitude légale de passage.

L'identité du propriétaire d'un immeuble est indiqué dans les actes publiés par le service de la publicité foncière. Les biens sans maître appartiennent à la commune comme en dispose l'article 713 du code civil.

Il est vraisemblable que le hameau mentionné soit un bien sans maître. Il faudrait interroger la mairie à ce sujet. Si ce hameau est un bien sans maître, le conseil municipal devrait décider une prise de possession par la commune selon une procédure assez simple définie dans le code général des collectivités territoriales.

Si la commune refuse de répondre à vos interrogations, vous pouvez envisager de saisir le tribunal judiciaire afin qu'il déclare que le terrain qui vous préoccupe appartient à la commune.

Il existe aussi le concept de "bien non délimité".

Un bien non délimité est un bien dont les limites ne sont pas connues. Si le hameau est un ensemble de parcelles non délimitées, pour faire reconnaître une servitude légale, il faut assigner devant le tribunal judiciaire l'ensemble des propriétaires du hameau. Les propriétaires de ces parcelles devraient être connus même si les limites des parcelles ne le sont pas.

Par syboulette

merci beaucoup
en attendant le résultat de toutes ces procédures ma vente est bloquée!

Par syboulette

je sou mets l'article de loi sur les biens sans maître à mon notaire , encore merci

Par Burs

Oubliez le concept du BND, celui ci définit un "lot" dans le terrain pour chaque propriétaire qu'il est possible de situer en lisant les actes notariés, contrairement au bien commun ou tout le monde peut user de la totalité de la parcelle.

Par Nihilscio

Il serait bon que vous précisiez de quelle servitude vous souhaiteriez bénéficier afin de permettre à vos interlocuteurs d'y voir plus clair. Souhaitez-vous régulariser une situation existante ?

Si vous êtes en Bretagne ou en Loire-Atlantique, le statut de « commun de village » pourrait être une explication à ce qu'indique le cadastre : propriétaire de la parcelle: le hameau, domicilié à la mairie. Il faudrait demander des précisions à la mairie.

Les "communs de village" sont une spécificité bretonne résultant du décret du 28 août et 14 septembre 1792 (article 10) :

Dans les cinq départements qui composent la ci-devant province de Bretagne, les terres actuellement vaines et vagues non arrentées, afféagées ou acensées jusqu'à ce jour, connues sous le nom de communes, frosts, frostages, franchises, galois, etc., appartiendront exclusivement, soit aux communes, soit aux habitants des villages, soit aux ci-devant vassaux qui sont actuellement en possession du droit de oommuner, motoyer, couper des landes, bois ou bruyères, pacager ou mener leurs bestiaux dans lesdites terres situées dans l'enclave ou le voisinage des ci-devant fiefs.

Ces communs de village ont presque tous disparus mais il en reste tout de même quelques uns. Sur le site d'une commune de Bretagne on trouve des explications assez complètes :
[url=http://www.erdeven.fr/fr/information/99585/communs-village]http://www.erdeven.fr/fr/information/99585/communs-village[/url]

de même sur le blog d'un avocat :
[url=https://www.alexia.fr/fiche/9390/les-communs-de-village-heritage-feodal-de-l-ancien-regime.htm]https://www.alexia.fr/fiche/9390/les-communs-de-village-heritage-feodal-de-l-ancien-regime.htm[/url]

Le terrain en question ne serait alors pas un bien sans maître mais au contraire un bien qui appartient à tout le monde dans le hameau. C'est difficile à gérer. En droit, la propriété est indivise entre les habitants du « village », en l'espèce les habitants du hameau, habitants, non propriétaires. Je ne vois qu'une solution pour sortir de cette situation, une appropriation par la commune décidée par le conseil municipal.

Par syboulette

Bonjour

je vais détailler un peu plus , j ai acheté deux maisons mitoyennes chaque maison a sa fosse septique , l'épandage se fait un terrain qui m appartient, en contrebas,. pour aller sur ce terrain(736) il y a 15 m de chemin communal et 10 mètres sur un terrain cadastré(761) qui ressemble à une petite place au centre du hameau , je veux vendre une des deux maisons, le notaire doit créer une servitude d'épandage pour celle que je vends car cela va sur le terrain du bas(736) mais pour créer une servitude il faut connaitre le propriétaire de la parcelle 761 , la réponse du cadastre est : propriétaire : hameau domicilié en mairie

moi quand j ai acheté en 2020 je n ai eu aucune info sur cette parcelle 761!! passent mes réseaux d'épandages , il y a plusieurs compteurs d eau (à moi et aux voisins) eaux de pluie ect

voilà pourquoi je suis bloquée, pas d info SPF depuis 1956 , j attends le résultat des archives cadastrales j'avoue que ça m inquiète un peu , le maire trouve que c est très bien comme ça , ça ne leur a jamais posé de problèmes!!

merci beaucoup pour vos infos

Par syboulette

PS je suis en ardèche , à l origine c est une même famille qui possédait tout le hameau, ils pratiquaient l agriculture , ce terrain 761 était certainement une aire de battage, les maison ont été héritées ou vendues une à une , mais ce petit terrain n est sur aucun acte , la mairie n en fait pas cas , car ce sont les habitants qui ont pris l habitude de nettoyer les chemins et cette petite place .néanmoins ils viennent de m y installer un compteur d'eau!cordialement

Par syboulette

bonjour
je viens vous tenir au courant du dénouement de ma situation qui était bloquée pour cette parcelle 761 " sans propriétaire"

en remontant dans les archives le notaire a trouvé une erreur (l attribution d un numéro de parcelle) et une omission , cette parcelle a été oubliée dans une donation.il a fallu remonter au cadastre de napoléon pour retrouver cette parcelle qui était une aire de battage et qui est donc bien un" bien laissé sans maitre" ce qui va me permettre d'établir une servitude . Merci à tous et bon dimanche!