



Droit de passage au sein d'une copropriété.

Par Visiteur

Une convention entre 2 un propriétaire en 1896 établie entre un propriétaire d'un immeuble X vendant une partie de terrain et autorisant la construction d'un autre immeuble Y avec droit de passage par les lieux communs de Y
La convention établie a perpétuité (notion inconnue en droit ?) fut déposée auprès d'un cabinet notarial .Quel était le rôle de ce dernier ? Depuis ,l'immeuble Y a été divisé entre divers co-propriétaires des ventes successives ont eu lieu et jamais ni dans le règlement de co-propriété ni dans chaque acte de vente n'ont fait mention de cette servitude de passage

L'immeuble dominant X est situé en bordure de rue et assure d'ailleurs l'accès voiture Seul l'accès piéton se fait par cette servitude de passage pour un accès plus rapide au centre-ville
aujourd'hui les co-propriétaires de l'immeuble Y sont-ils encore engagés par cette convention ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Une convention entre 2 un propriétaire en 1896 établie entre un propriétaire d'un immeuble X vendant une partie de terrain et autorisant la construction d'un autre immeuble Y avec droit de passage par les lieux communs de Y
La convention établie a perpétuité (notion inconnue en droit ?) fut déposée auprès d'un cabinet notarial .Quel était le rôle de ce dernier ?

Une convention établissant une servitude est effectivement perpétuelle sauf non usage pendant trente ans. Le rôle du notaire étant ici de faire enregistrer la servitude de passage auprès du bureau de conservation des hypothèques.

La première chose à faire, pour s'assurer de sa validité actuelle, serait donc de consulter le conservatoire des hypothèques afin de voir si la servitude y est bien inscrite.

Si oui, alors elle est opposable aux tiers, et donc aux nouveaux propriétaires de la parcelle Y.

Si non, alors la servitude n'étant pas opposable au nouveaux propriétaires de Y, elle n'est aujourd'hui plus valable;

Très cordialement.

Par Visiteur

Grand merci pour votre réponse .

En admettant que cette servitude soit bien inscrite au bureau des hypothèques ,comment les co-propriétaires actuels peuvent-ils être concernés par une servitude qu'ils ignoraient de succession en succession , qu'aucun acte ne stipulait (acte de vente) , qu'aucun écrit (règlement de co-propriété)ne mentionnait; bref que personne ne connaissait ! Depuis plus de 30 ans ,l'immeuble dominant X étant occupé en bureaux tout le flux piéton s'orientait vers la rue adjacente . il est à noter que l'adresse postale utilisait cette rue .

Autrement dit ,par quelle procédure , les co-propriétaires de l'immeuble Y auraient-ils dû être informés de l'existence de cette servitude et donc dans l'obligation de la respecter ?

Pouvez-vous me commenter les termes "opposable aux tiers " ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

En admettant que cette servitude soit bien inscrite au bureau des hypothèques, comment les co-propriétaires actuels peuvent-ils être concernés par une servitude qu'ils ignoraient de succession en succession, qu'aucun acte ne stipulait (acte de vente), qu'aucun écrit (réglement de co-propriété) ne mentionnait; bref que personne ne connaissait! Depuis plus de 30 ans, l'immeuble dominant X étant occupé en bureaux tout le flux piéton s'orientait vers la rue adjacente. Il est à noter que l'adresse postale utilisait cette rue.

Autrement dit, par quelle procédure, les co-propriétaires de l'immeuble Y auraient-ils dû être informés de l'existence de cette servitude et donc dans l'obligation de la respecter?

Pouvez-vous me commenter les termes "opposable aux tiers"?

Tout tourne effectivement autour de la notion d'opposabilité aux tiers.

A partir du moment où une servitude est publiée au conservatoire, on dit qu'elle est opposable aux tiers.

Cela signifie que les copropriétaires ne peuvent pas arguer qu'ils n'avaient pas connaissance de cette servitude. L'opposabilité signifie que le bénéficiaire de cette servitude peut "l'opposer", dans le sens de revendiquer, à quiconque dès lors que la servitude a fait l'objet d'une publication.

Concrètement, lors d'une vente, le notaire consulte le conservatoire des hypothèques et demande le registre de l'immeuble: Ce registre mentionne l'existence éventuelle d'hypothèques ou de servitudes sur le fonds faisant l'objet de la cession.

Ce registre est ensuite annexé au contrat de vente.

En conséquence: L'hypothèse d'une servitude qui serait publiée à la conservation mais qui, en même temps, ne serait pas intégrée aux contrats de cession de l'immeuble serait donc très étonnante.

Très cordialement.

Par Visiteur

Oui, il est normal que cette convention de droit de passage ne figure pas dans les différents actes de vente des co-propriétaires de l'immeuble servant Y puisque seules les actes après le 1/1/1956 sont conservés par le bureau des hypothèques, or cette convention date de 1896.

Cependant le notaire qui a reçu cette convention originelle, et qui la rappelle en 1965 pour une autre transaction avec l'immeuble dominant X, et en plus conserve dans son cabinet l'archivage, ne l'a jamais rappelé dans les actes de vente de co-propriétés de l'immeuble servant Y, et n'a jamais demandé au syndic de l'immeuble Y d'annexer cette servitude au règlement de co-propriété de l'immeuble alors qu'il est lui-même co-propriétaire de cet immeuble servant Y et que le règlement est celui de SA co-propriété!

bref pouvez-vous me confirmer que ce droit de passage n'est pas opposable aux tiers mais aux parties.

je vous remercie

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui, il est normal que cette convention de droit de passage ne figure pas dans les différents actes de vente des co-propriétaires de l'immeuble servant Y puisque seules les actes après le 1/1/1956 sont conservés par le bureau des hypothèques, or cette convention date de 1896.

Cela me surprend.

Il est vrai qu'il existe une distinction auprès du conservatoire des hypothèques entre les actes réalisés avant et après 1956.

Il me semble que c'est uniquement parce que les dossiers antérieurs à 1956. Mais il est à ma connaissance, tout à fait possible de demander un acte antérieur à 1956.

L'administration fournit d'ailleurs à un formulaire spécifique à ce propos:

http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public;jsessionid=YW5QSHDRRYDZQFIEMQCFE4AVARW4IV1?paf_dm=popup&paf_gm=content&typePage=ifi01&paf_gear_id=100006&docOid=ficheformulaire_540&espld=2&action=openImprime

Si l'acte est indisponible, la servitude est à mon sens alors effectivement inopposable et les nouveaux propriétaires n'ont pas à s'y soumettre.

Très cordialement.