Droit de passage au sein d'une copropriété.

Par Visiteur
Une convention entre 2 un proprietaire en 1896 etablie entre un proprietaire 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 etablie a perpetuite (noton inconnue en droit ?) fut deposee aupres d'un cabinet notarial. Quel etait le role de ce dernier ? Depuis ,l'immeuble Y a ete divise entre divers co-proprietaires des ventes successives ont eu lieu e jamais ni dans le reglement de co-propriete ni dans chaque acte de vente n'ont fait mention de cette servitude de passage
L'immeuble dominant X est situe en bordure de rue et assure d'ailleurs l'acces voiture Seul l'acces pieton se fait pa cette servitude de passage pour un acces plus rapide au centre-ville aujourd'hui les co-proprietaires de l'immeuble Y sont-ils encore engages par cette convention ?
Par Visiteur
Cher monsieur,
Une convention entre 2 un proprietaire en 1896 etablie entre un proprietaire 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 etablie a perpetuite (noton inconnue en droit ?) fut deposee aupres d'un cabinet notarial. Quel etait le role 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 reponse . En admettant que cette servitude soit bien inscrite au bureau des hypotheques ,comment les co-proprietaires actuels peuvent-ils etre concernes par une servitude qu'ils ignoraient de succession en succession , qu'aucun acte ne stipulai (acte de vente) , qu'aucun ecrit (reglement de co-propriete)ne mentionnait; bref que personne ne connaissait ! Depuis plus de 30 ans ,l'immeuble dominant X etant occupe en bureaux tout le flux pieton s'orientait vers la rue adjacente . il es a noter que l'adresse postale utilisait cette rue . Autrement dit ,par quelle procedure , les co-proprietaires de l'immeuble Y auraient ils du etre informes de l'existence de cette servitude et donc dans l'obligation de la respecter ? Pouvez-vous me commenter les termes "opposable aux tiers "?
Par Vicitaur

Cher monsieur,

En admettant que cette servitude soit bien inscrite au bureau des hypotheques ,comment les co-proprietaires actuels peuvent-ils etre concernes par une servitude qu'ils ignoraient de succession en succession , qu'aucun acte ne stipulait (acte de vente) , qu'aucun ecrit (reglement de co-propriete)ne mentionnait; bref que personne ne connaissait ! Depuis plus de 30 ans ,l'immeuble dominant X etant occupe en bureaux tout le flux pieton s'orientait vers la rue adjacente . il est a noter que l'adresse postale utilisait cette rue .

Autrement dit ,par quelle procedure , les co-proprietaires de l'immeuble Y auraient ils du etre informes 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 differents actes de vente des co-proprietaires de l'immeuble servant Y puisque seules les actes apres le 1/1/1956 sont conserves par le bureau des hypotheques , or cette convention date de 1896.

Cependant le notaire qui a recu cette convention originelle ,et qui la rappele en 1965 pour une autre transaction avec l'immeuble dominant X ,et en plus conserve dans son cabinet l'archivage ,ne l'a jamais rappele dans les actes de vente de co-proprietes de l'immeuble servant Y ,et n'a jamais demande au syndic de l'immeuble Y d'annexer cette servitude au reglement de co-propriete de l'immeubble alors qu'il est lui-meme co-proprietaire de cet immeuble servant Y et que le reglement est celui de SA co-propriete!

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 differents actes de vente des co-proprietaires de l'immeuble servant Y puisque seules les actes apres le 1/1/1956 sont conserves par le bureau des hypotheques , 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:

 $http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public; jsessionid=YW5QSHDRRYYDZQFIEMQCFE4AVARW4IV1?paf_dm=popup\&paf_gm=content\&typePage=ifi01\&paf_gear_id=100006\&docOid=ficheformulaire_540\&espId=2\&action=openImprime$

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.