



Servitude non reconnue

Par Alixine

Bonjour,

J'ai une maison de famille à la campagne où je me rends quelques semaines par an pour les vacances. Il y a un petit verger non attenant auquel j'accédais par une servitude de passage. Le fonds servant a été vendu il y a 3 ans mais la servitude n'a pas été mentionnée dans l'acte de vente, alors que les vendeurs en avaient parfaitement connaissance et pouvaient confirmer son usage. J'ai pourtant alerté le notaire traitant la vente mais en vain. Depuis j'ai retrouvé un acte de 1883 mentionnant cette servitude et l'ai transmis au notaire qui n'en tient pas compte. Le nouveau propriétaire ne veut pas entendre parler de cette servitude de passage longeant sa maison, refuse toute conciliation, affirmant ne pas reconnaître une servitude établie par un acte aussi ancien et indique que rien ne prouve que j'en faisais usage depuis des années (ainsi que ma famille avant moi). Cet accès m'étant interdit je dois faire un grand détour pour rejoindre mon terrain en empruntant un chemin privé sur lequel je n'ai aucun droit de passage. A noter que le propriétaire du fonds servant m'a aussi fait dans un premier temps une proposition financière pour que je renonce à cette servitude et, suite à mon refus, une proposition d'achat du verger. Mais je ne veux pas me séparer de ce terrain et je souhaite juste pouvoir y accéder.

Le recours au juge me semble la seule solution pour débloquer cette situation mais je redoute qu'on me dise que mon acte de 1883 (notarié et enregistré au service des hypothèques) n'a plus de valeur. De plus, s'agissant d'une maison de vacances, occupée seulement quelques semaines par an, j'aurai du mal à prouver un usage régulier de cette servitude de passage.

Je vous remercie pour vos conseils car même si je suis un peu perdue dans les démarches je ne veux pas baisser les bras.

Bien cordialement.

Alixine

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mieux serait de consulter un avocat avec vos documents.

Cette servitude est-elle mentionnée dans votre acte de vente ?

Est-elle publiée au SPF ?

Depuis quand êtes-vous propriétaire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Si l'acte de servitude a bien été publié, il est opposable au propriétaire du fonds servant.

Mais la preuve que la servitude n'a pas été éteinte par le non-usage pendant trente ans vous incombe.

Par Karpov11

Bonjour,

Votre acte de 1883 a toujours une valeur juridique.

Comme toujours dans ce genre de situation, faites d'abord appel à un conciliateur de justice (les conciliateurs sont désignés par les tribunaux et il y en a dans chaque département) et son intervention est gratuite

Cordialement

Par Alixine

Bonjour,

Je vous remercie pour ces réponses très rapides.

La maison appartient à ma famille depuis 1711 (résidence principale jusqu'en 1969 puis maison de vacances avec occupation chaque année pendant environ 6 semaines)....Le verger a quant à lui été acheté en 1901 et est resté en indivision au fil des successions. J'en suis devenue l'unique propriétaire en 2023 en rachetant sa part à une cousine. Dans cet acte d'achat, publié au SPF, l'acte de 1883 constitutif de la servitude est clairement mentionné et joint en annexe (acte et plan).

L'acte de 1883 avait bien été enregistré au bureau des hypothèques de l'époque (et comporte les références correspondantes) et est bien conservé aux archives départementales.

Depuis 1901, la servitude de passage est utilisée, il n'y avait eu aucune interruption dans cet usage jusqu'à la vente du fonds servant il y a 3 ans. Pour ma part cela fait plus de 50 ans que j'emprunte ce chemin chaque année mais seulement pendant quelques semaines. Je pensais, à tort, que la preuve de l'usage ou du non usage de la servitude incombait au propriétaire du fonds servant.

Je vous remercie pour vos précieux conseils.

Bien cordialement.

Alixine

Par Karpov11

Rebonjour,

Je précise que l'intervention du conciliateur de justice doit impérativement précéder la saisie du tribunal.

C'est le propriétaire du fonds servant (votre voisin) qui doit prouver que la servitude n'a pas été utilisée pendant 30 ans:

<https://www.btlpavocats.com/1-droit-civil-et-commercial/lexinction-dune-servitude-de-passage-par-non-usage/#:~:text=Afin%20de%20d%C3%A9montrer%20qu'une,servitude%20dans%20l'acte%20constitutif.>

Cordialement