



Refus possible d'une servitude de passage ?

Par Helier

Bonsoir,

Je me permets de vous écrire pour avoir des conseils au sujet d'une servitude de passage.

J'ai acheté il y a cinq ans une maison à la campagne dans un petit village. Ni le vendeur ni le notaire ne m'ont informé d'une éventuelle servitude de passage, pourtant quelques semaines après mon installation les propriétaires d'un verger qui jouxte mon terrain m'ont dit avoir un droit de passage (et il y a effectivement un portillon au bout de mon terrain). Sur les conseils de mon notaire, je n'ai pas donné suite, même si depuis ils m'ont transmis la copie d'un acte notarié très ancien mentionnant le tracé de ce passage sur ma propriété. Ces retraités utilisent a priori ce passage depuis toujours mais peuvent accéder aussi à leur verger par un petit chemin. Comme ils insistent, je leur ai indiqué clairement ne pas vouloir qu'ils passent chez moi car mon acte d'achat ne prévoit pas ce droit. Je tiens à ma tranquillité et je ne veux pas que mon bien perde sa valeur du fait de cette contrainte. Mais ils persistent dans leur demande et un conciliateur vient de me contacter pour trouver une solution. Je ne vois pas pourquoi je devrais céder car depuis cinq ans maintenant ils accèdent à leur verger par un chemin. Celui-ci est apparemment privé (d'après le cadastre) mais tout le monde l'emprunte sans problème, je ne vois donc pas pourquoi je devrais subir une servitude de passage.

Mais je me demande comment convaincre le conciliateur de ma position ? Est-ce que je risque de perdre si ces deux personnes portent l'affaire devant le juge ? Mon notaire ne me répond pas et je ne voudrais pas être pris au dépourvu par des questions lors de l'entretien de conciliation.

Je vous remercie pour votre aide.

Bien cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte notarié très ancien qu'on vous a présenté mentionne-t-il explicitement une servitude de passage et a-t-il été publié ?

Si ces deux conditions ne sont pas réunies, une éventuelle servitude ne vous est pas opposable à moins que l'acte ne soit vraiment très ancien, antérieur à 1856.

Si vos voisins ne peuvent se prévaloir d'un acte de servitude, leur verger est peut-être enclavé. En ce cas, il ont le droit de passer soit par chez vous soit par l'autre chemin. Il faudrait alors déterminer qui de vous ou du propriétaire du chemin doit une servitude.

Par Helier

Bonjour,

Merci pour ce retour. L'acte notarié mentionne bien une servitude de passage (texte + mention sur un plan en annexe) qui desservait à l'origine (en 1883) 3 parcelles distinctes (je suis désormais propriétaire de deux parcelles et la troisième est celle des propriétaires du verger). Cet acte notarié comporte des références de son enregistrement au bureau des hypothèques de l'époque (date, n° d'acte, n° de volume).

Si je comprends bien, il me serait opposable ? Mais dans ce cas pourquoi n'a-t-il pas été mentionné dans l'acte d'achat ? Ceci nuirait vraiment à la valeur de mon bien.

Concernant l'autre chemin permettant l'accès au verger, c'est selon la mairie un chemin privé et il y a au moins cinq propriétaires, mais dans la pratique il est public car tout le monde l'utilise.

Je vous remercie pour les précisions apportées.

Par Henrii

Hello !

"Refus possible d'une servitude de passage ?"

> Une servitude actée (juridique ou conventionnelle) ne peut pas être "refusée" par le fond servant.

"Comment convaincre le conciliateur ?"

> Un conciliateur n'a pas à être "convaincu", il ne juge pas, il ne tranche rien juridiquement. Il a pour mission de faciliter le dialogue entre les parties dans l'espoir qu'elles trouvent alors un accord amiable qu'il consigne (sinon il consigne juste que les parties n'ont pas trouvé d'accord).

"Risque de perdre si ces deux personnes portent l'affaire devant le juge ?"

> Impossible d'évaluation ce risque sans disposer de tous les éléments de la situation. Seul un juge peut trancher. Toutefois votre dernier message Helier semble dire qu'il y aurait bel et bien une servitude actée.

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a un moyen de refuser une servitude : faire valoir le non-usage pendant au moins trente ans. C'est au propriétaire du fonds dominant qu'il appartient de prouver qu'il a usé de la servitude depuis au moins trente ans.

Vos voisins vous présentent un titre de servitude qui me semble incontestable.

Le fait que cette servitude n'apparaisse pas dans votre acte de vente est une anomalie. Ceux qui vous ont précédé dans la propriété de leurs fonds se sont probablement gardé de le signaler à leurs acquéreurs et le notaire n'a pas trouvé l'acte au fichier immobilier qui n'a été constitué en 1956.

Il y aurait tromperie de votre vendeur. Vous pouvez lui réclamer une indemnité à condition que votre achat date de moins de vingt ans et que votre connaissance de l'existence de la servitude date de moins de cinq ans.

Par CLipper

Bonjour Helier,

Il se peut que

Le fait que la servitude de passage fond servant votre parcelle (publiée au foncier) n'est pas inscrite dans votre acte d'achat de cette parcelle vienne d'un petit oubli du notaire(et ce p.e sur plusse d'une génération de notaires).

L'erreur est humaine.

Dans votre cas (a approfondir) , elle peut également venir que transfert ou archivage de documents ou de compétences au niveau administratif (bureau des hypothèques, publicité foncière etc)

Bonne journée

Par isernon

bonjour,

vous devez demandez au service de la publicité foncière si votre parcelle est grevée d'une servitude de passage. vous pouvez demander au notaire qui a rédigé l'acte, pour quelle raison, pour autant qu'elle existe, cette servitude n'apparait pas.

en outre, depuis la date de 1883 du titre de servitude, la servitude est peut-être éteinte, voir ce lien sur l'extinction des servitudes:

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150129]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150129[/url]

salutations

Par Helier

Bonjour à tous,

Merci beaucoup pour ces précisions.

Je pensais, à tort, que l'absence de mention de cette servitude dans mon acte d'achat, me la rendait non opposable. J'ai effectivement un peu l'impression d'avoir été berné par le vendeur lors de cet achat et mal informé par le notaire qui ne me semble plus concerné par mon problème. Les voisins m'ont confirmé que les propriétaires du verger utilisaient bien ce passage sur mon terrain avant, je peux juste prouver qu'ils ne l'utilisent plus depuis cinq ans (et non trente ans).

Cependant si le conciliateur n'a pas pour rôle de traiter l'affaire sur le plan juridique, peut-être sera-t-il possible pour moi de faire valoir que les propriétaires du verger peuvent accéder sans problème à leur verger par un autre chemin sans nuire à ma tranquillité ? Cela fait cinq ans qu'ils se débrouillent ainsi et c'est donc la preuve que c'est possible. Une servitude ainsi non utilisée pourrait peut-être devenir caduque ? Je ne comprends vraiment pas pourquoi ils veulent absolument passer chez moi alors qu'ils ont une autre solution, même s'il ne s'agit pas d'une vraie servitude de passage.

Je vous remercie pour votre aide.

Bonne journée.

Par CLipper

Helier,

Si les propriétaires du fond dominant ne " passent" plus sur le fond servant parce que vous leur aviez " enlevé" ouvertement leur droit de passage, et qu'au bout de 5 ans, ils ont fini par chercher une solution à l'amiable (conciliateur) pour que leur droit soit respecté, moi je comprends que ils n'ont rien à prouver pour une éventuelle extinction légale de la servitude de passage actée.

PS: pour "étudier" votre situation par d'autres chemins que ceux déjà évoqués ici, il faudrait en savoir davantage sur les parcelles en question à l'heure actuelle et également leur historique..

Par Nihilscio

« Publier au foncier » ne veut rien dire.

L'explication n'est pas l'oubli du notaire.

Le premier responsable de l'omission est le propriétaire vendeur. C'est à lui en premier lieu de décrire honnêtement les caractéristiques du bien qu'il vend. Ce n'est qu'en second lieu que l'acquéreur est informé par le notaire qui doit procéder à un certain contrôle.

Le notaire consulte le fichier immobilier qui est à double entrée, par numéro de parcelle et par nom de propriétaire et qui donne un résumé des actes publiés.

Mais le fichier immobilier ne date que de 1956 ce qui rend la recherche des actes antérieurs plus fastidieuse. Elle ne peut se faire que par nom de propriétaire. Pour trouver l'acte de 1883, le notaire aurait dû le chercher à partir du nom du propriétaire de l'époque. En outre, un acte aussi ancien ne doit plus se trouver dans les locaux du service de la publicité foncière mais aux archives départementales.

La cause première de la rupture de la chaîne des informations est l'omission, probablement volontaire, par un vendeur de faire état de la servitude lors d'une vente.

Par Nihilscio

vous devez demander au service de la publicité foncière si votre parcelle est grevée d'une servitude de passage.

Le service de la publicité foncière ne va pas se lancer dans une recherche pour savoir si une parcelle est grevée d'une servitude surtout si cela impose d'explorer les archives départementales.

Si les propriétaires du fond dominant ne " passent" plus sur le fond servant parce que vous leur aviez " enlevé" ouvertement leur droit de passage, et qu'au bout de 5 ans, ils ont fini par chercher une solution à l'amiable (conciliateur) pour que leur droit soit respecté, moi je comprends que ils n'ont rien à prouver pour une éventuelle extinction légale de la servitude de passage actée.

Qu'est-ce que c'est que ce charabia ?

Ils ont un titre qui semble parfaitement valable et qui ne semble pas être devenu caduque.

Par Helier

Bonjour,
Merci pour ce retour.

Je me rends bien compte que je ne pourrai sans doute pas refuser le passage mais c'est vraiment une gêne importante pour moi. Le vendeur n'a pas été correct dans ses informations. Il savait forcément que ce passage était utilisé, c'était la maison de son oncle, laquelle est toujours restée dans la même famille depuis la mise en place de la servitude. Je pense que le notaire n'a pas eu connaissance des documents. Les propriétaires du verger m'ont affirmé que l'acte notarié de la servitude était bien enregistré et consultable aux archives départementales.

Concernant l'historique des parcelles, à l'origine il y avait trois parcelles desservies par la servitude. Deux ont été réunies (et constituent mon jardin, le tracé de la servitude initiale longe les parcelles, il reste un petit muret auquel je n'avais pas prêté attention mais qui marque peut-être ce passage), la dernière parcelle est la plus éloignée, c'est le verger en question, sur lequel débouche un portillon tout rouillé (mais j'ai sans doute eu le tort de ne pas me renseigner lors de l'achat). Sinon, en comparant les plans, rien n'a changé depuis l'acte notarié de la servitude rédigé en 1883, tout est resté en l'état, le chemin utilisé par les propriétaires du verger existait déjà et aucun autre accès ou voie publique n'ont été créés.

Je vais cependant essayer devant le conciliateur de faire valoir que la gêne occasionnée est vraiment trop importante pour moi (passage juste devant ma maison et jardin complètement traversé) alors que les propriétaires du verger peuvent passer ailleurs. S'ils ne veulent pas je tenterai de fixer des jours et horaires de passage restreints. C'est ma seule possibilité pour préserver ma tranquillité.

Merci d'avoir pris de le temps d'examiner ma situation.

Par CLipper

Répondeur Helier,

Si vous le voulez vous pouvez l'adresser en MP les références cadastrale pour pouvoir appuyer votre description de l'historique (qui sont très claires, je ne conteste pas ce fait) afin de me permettre de mieux saisir la situations. Votre démarche a l'amiable me paraît être un non début de conciliation. A l'amiable, si chacun camper sur ses positions, cela ne peut mener qu'a conflit.

Autre point: pour moi, la " malhonneteté" de votre vendeur n'a pas encore vérifiée.

PS pour Nihilscio: Merci pour vos leçons (si je peux me permettre, incohérentes).

Bien a vous

Par Rambotte

Notez que votre vendeur pouvait lui même ignorer l'existence de la servitude, si la perte d'information dans les actes portant mutation de propriété est beaucoup plus ancienne.

En conciliation, il pourrait peut-être être définie une autre assiette de servitude (un autre cheminement sur votre propriété, moins dérangent). Difficile de se rendre compte, on n'a pas le plan de situation des lieux.

Par Helier

Bonjour,
Merci pour votre réponse. Cependant la configuration des lieux ne permettra malheureusement pas d'envisager un autre itinéraire. Dans tous les cas l'accès ne peut se faire qu'en longeant ma maison dans un premier temps avant de parcourir ensuite environ 30 mètres sur la bordure de mon terrain. La maison est très ancienne, très proche de la voie publique (3 mètres), avec très peu de dégagement sur l'avant, le terrain est sur l'arrière. L'usage de cette servitude de passage ne peut se faire qu'en passant quasiment sous mes fenêtres, mais la maison était déjà existante quand la servitude a été établie. Malheureusement pour moi, rien n'a changé dans la configuration des lieux depuis. Mais je tiens sans doute plus à préserver ma tranquillité que les précédents propriétaires.

Au vu des différents échanges, compte tenu du fait que je ne peux apparemment pas refuser cette contrainte, j'espère juste pouvoir obtenir lors de la conciliation un usage modéré et très limité de cette servitude de passage. Si je parviens à cet accord, le résultat de la conciliation sera-t-il "opposable" aux propriétaires du verger en cas de non respect des conditions d'utilisation de la servitude ? Si nous ne parvenons pas à une solution ils vont certainement donner une suite contentieuse et je redoute le résultat et le coût d'une telle procédure.

Je vous remercie pour vos conseils.

Par Themis91

Bonjour, tentez tout de même un recours en responsabilité contre votre notaire et ou le vendeur si vous êtes encore dans les délais (5 ans à partir de la connaissance du préjudice). Le conciliateur tentera de vous permettre de trouver un accord qui sera consigné dans un rapport qui a une valeur juridique, ou un constat d'échec si vous n'avez pas réussi à vous entendre.

Tout dépend du rapport que vous avez avec vos voisins, mais à priori ils n'y sont pour rien, ils peuvent passer par un autre chemin, mais comme il est privé n'ont aucun droit réel contrairement à la servitude établie. Il est préférable d'essayer de faire "contre mauvaise fortune bon c?ur" et vous entendre avec vos voisins.

Cordialement.

Par Helier

Bonjour,

Je vous remercie pour ces conseils. Effectivement il est dans mon intérêt de trouver un compromis même si je vais vraiment me sentir "dépossédé" de mon droit de propriété en autorisant le passage (pour moi c'est très intrusif). Si je parviens à faire "acter" un usage très modéré de ce passage dans le rapport du conciliateur ceci réduira donc l'exercice "illimité" de la servitude en s'imposant aux parties concernées. C'est sans doute la seule solution valable pour moi. Quant au recours en responsabilité contre le notaire et le vendeur, il me reste en effet encore quelques mois pour agir. Mais dans ce cas-là je devrai donc prouver que le notaire n'a pas fait les recherches nécessaires (ce qui me semble difficile avec un acte aussi ancien) et prouver aussi que le vendeur m'a "pris pour un pigeon". Il était très proche de son oncle, dont il a hérité la maison, et selon le voisinage il ne pouvait ignorer cette servitude de passage. En fait tout le monde était au courant sauf moi car nouveau venu dans cette commune.

Merci encore d'avoir étudié mon problème.

Bonne soirée.

Par CLipper

Bonsoir Helier,

Vous avez le droit de poursuivre le vendeur, le notaire aussi si faute commise mais je ne pense pas que cela permettra d'enlever la servitude de passage de votre fond servant.

Peut être pour obtenir une réduction du prix d'achat ou une annulation de la vente si dol ou défaut d'information prouvé... (votre maison a été construite à quelle époque et par qui l'oncle de votre vendeur ?)

Bonne soirée

Par Nihilscio

La maison a été achetée il y a cinq ans. Une action contre le vendeur ou le notaire est prescrite par cinq ans à compter du jour où vous avez appris l'existence de la servitude.

Le fonds dominant est resté dans la même famille depuis l'établissement de la servitude. Il est probable que les seuls actes publiés depuis soient des actes de dévolutions ou de partages successoraux qui ne mentionnent pas la servitude. Il ne peut être reproché de négligence au notaire que si la servitude est mentionnée dans les actes publiés depuis 1956. Une tentative de conciliation avec le notaire est illusoire.

Il est peu vraisemblable que le vendeur ait ignoré l'existence de la servitude. Quoiqu'il en soit, il était censé en avoir connaissance et, même si le dol n'est pas avéré, il doit à l'acquéreur la moins-value apportée par la servitude non signalée au moment de la vente.

Par Themis91

Bonjour, je reviens vers vous au sujet du titre ancien qui vous a été opposé, celui-ci émane-t-il du fond servant (vous) ou du fond dominant (le voisin) ? S'agissant d'un titre ancien il faut soit l'acte d'origine, soit un acte recognitif émanant du fond servant. Article 695 Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

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

Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé

que par un titre récongnitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi, la raison en est que l'on ne peut se faire justice à soi-même et qu'un titre émanant du bénéficiaire n'est pas une preuve suffisante.

Votre cas n'est pas simple ce serait peut-être bien pour vous de consulter un avocat en droit immobilier avec tout vos éléments ne serait-ce que pour avoir un conseil avisé.

Bon courage pour la suite.

Par CLipper

Bonjour Themis,

Oui

mais si la parcelle verger (du vieux on va dire fond dominant) est toujours aujourd'hui enclavée avec passage le plus court vers voie publique sur la parcelle de Helier...

Par Themis91

Bonjour Clipper, vous avez raison dès qu'un terrain est enclavé la servitude est imposée, mais dans l'hypothèse ou la servitude n'est pas opposable actuellement selon ce que j'ai exposé, il faudrait que les propriétaires du fond enclavé obtiennent ce droit et dans ce cas le propriétaire du fond servant aura moyen de défendre au mieux ses intérêts. La situation est complexe, c'est pour ça que je crois qu'il est préférable pour Helier à ce stade de consulter un avocat en droit immobilier avec tous les éléments.

Bien cordialement à vous.

Par Themis91

Re-bonjour, si j'ai bien compris, vos voisins utilisent actuellement une voie privée pour accéder à leur terrai qui est ouverte au public, si oui, ceci peut vous intéresser:

a.2. L'existence d'une voie ouverte au public

L'état d'enclave suppose, outre la difficulté d'accès au fonds, l'absence d'issue sur la voie publique.

La notion de « voie publique » doit être entendue de façon extensive, en ce sens qu'il faut l'envisager, non pas sous l'angle du droit public ? ce qui exclurait les voies privées ?, mais la comprendre dans une acception générale.

Par « voie publique », il faut ainsi plutôt comprendre voie « ouverte au public » ou « affectée à l'usage du public ».

Il suffit pour s'en convaincre de tourner le regard vers un arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 13 mai 2009 (Cass. 3e civ. 13 mai 2009, n°08-14640).

Dans cette affaire, une Cour d'appel avait admis la constitution d'une servitude de passage considérant que le fonds bénéficiaire était seulement desservi par des voies privées et non par une voie publique.

La Cour de cassation censure cette décision au motif que les juges du fonds auraient dû rechercher si les parcelles étaient ouvertes au public et permettaient à leur propriétaire d'accéder à son fonds.

Le statut de la voie par laquelle est desservi le fonds est ainsi sans incidence sur la qualification d'enclave. Il est indifférent que cette voie relève du domaine privé ou qu'elle soit détenue à titre privatif.

C'Est peut-être une solution pour que vos voisins continuent à emprunter le passage même privé.

Cordialement.

Par CLipper

Themis,

Je n'ai pas encore lu l'arrêt cassation

Mais de ce que vous en dites, la cassation a cassé le jugement de la cour d'avant parce que les juges ne sont pas allés vérifier si les autres passages possibles étaient privé ou public

Et renvoyé les parties a la case départ.

Cela ne veut pas dire que si le seul passage possible en question était privé, il y a public maintenant ou que le statut des autres passages possibles n'est pas important.

Je pense que cela veut dire que le juge doit aller vérifier si il est public ou privé avant de juger a nouveau.

Je doute qu'un chemin privé devienne voie publique parce que ces propriétaires ont gentiment accepté que X personnes l'empruntent de temps en temps.

Par Themis91

Cher Clipper, je n'affirme rien, je n'ai pas dit que le chemin privé était devenu public, si vous lisez bien l'article, la cour a considéré que Par « voie publique », il faut ainsi plutôt comprendre voie « ouverte au public » ou « affectée à l'usage du public ». Ce qui semble être le cas de la voie dont parle Helier. Vous devriez en effet lire l'arrêt pour faire bénéficier Helier de vos lumières, et vous adresser à lui pour les conseils

Par CLipper

Oui Themis

Les servitudes de passage sont définies article 682 683
" enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue"

Donc ne parle que de " voie publique"

Les mairies ont la possibilité de " reprendre des chemins privés et les rendre voie publique bien sur.

Après je ne pense pas que un propriétaire de chemin privé a obligation de le fermer matériellement au public. Mais il convient en fonction des lieux d'informer par une pancarte " propriété privée" qui c'est bien privé.

Par CLipper

Pour résumer, j'ai déjà dit que si il y a aujourd'hui encore une servitude légale fond servant d'Helier, fond dominant la parcelle enclavée, c'est malheureux pour Helier mais ce n'est ni la faute du notaire ni la faute de son vendeur ni la faute du fond dominant.

C'est un fait du a l'agencement des parcelles privées et publiques.

Pour moi la seule solution est un arrangement a l'amiable pour réduire le plus possible les nuisances pour Helier tout en respectant le droit des voisins.

Bonne soirée

Par Themis91

Chercher à engager une faute ne semble pas être la préoccupation. Je n'ai fait que faire part de ce qui me paraît intéressant pour la cause de Heillier. Je me retire de cette discussion et laisse la place aux personnes qui disposent des compétences pour l'aider efficacement.

Bonne continuation à tous.