



Servitude par destination du père de famille

Par **Jds**, le **25/02/2024** à **23:15**

Bonjour, lors d'une succession en 1890, la propriétaire a légué une maison à chacun de ses enfants(deux enfants), soit une maison part enfants.

Les deux maisons sont mitoyennes, se sont de vieilles maisons en pierre de village.Ce n'est pas une demeure divisée en deux mais bien deux maisons construites à des dates différentes avec chacune leur toit, leur poutres etc..

A la mort de la propriétaire des deux maisons (père de famille) lors de sa succession, la propriétaire a divisé tout en deux comme si c'était une seule demeure. Elle a donc divisé l'escalier intérieure et la porte d'entrée de ma maison en deux avec propriétaire co partageants ainsi cette zone devenait un copropriété entre les deux enfants héritiers.

Ceci étaient les volontés de la propriétaire pour ne créer aucunes inégalités.

Cependant aucuns actes créant un numéro cadastré pour cette zone ni aucune copropriété n'a été créé.

Peu de temps après en 1893 un oncle de mon arrière grand père a acheté une des maisons, celle où il y a l'escalier intérieur (qui est d'ailleurs le seul escalier qui dessert les étages et les différentes pièces de ce bien, garage au RDC,cuisine, salle de bain, salon au premier étage chambres au deuxième, et grenier au dernier).

Dans son acte de vente en 1893, maison vendue par l'un des héritiers il n'est question ni de copropriété, ni de servitude qui reattribuerait cette partie (escalier et porte) a la maison s'il y avait eu existence d'une copropriété,il n'est plus question de copartageants non plus.

Depuis mon arrière grand père, mon grand père, mes parents et moi même on hérité de cette maison et l'on habiter.

J'y habite personnellement depuis 1997. L'autre maison quant à elle a été vendue lors de la succession de l' autre héritier à sa mort en 1905. Depuis c'est une autre famille qui l'habite et se l'a transmise part héritage. Tout allait bien, la porte d'entrée de ma maison était ma propriété ainsi que l'escalier (depuis 1893) et nous n'avions eu aucuns problème avec les voisins. Chacun sa maison, chacun sa porte d'entrée. Deux numéros différents de logement. En 2019, la maison voisine a été vendue car aucun héritiers n'était intéressé a un monsieur venant de Belgique.

Peu de temps après son achat le nouveau propriétaire a commencé à faire beaucoup de travaux et tout casser chez lui.

J'ai compris plus tard qu'il voulait créer des locations à chaque étage(Quatre locations) et se servir de mon escalier et de mon entrée pour faire son Hall d'immeuble au lieu d'utiliser ses escaliers intérieur à lui.Ce monsieur a décrété que ma porte et l'escalier était à lui.

S'en est suivi une tentative d'effraction avec une agression et blessures sur mes parents alors âgées de 84ans, d'un procès et d'une condamnation.

Récemment, trois ans après, ce monsieur reviens à l'attaque et m'assigne au tribunal.

Il fait appel dans un premier temps au fait que l'escalier soit commun (retour sur la copropriété) et dans un second temps au cas où le tribunal valide que cette escalier soit à moi

à la servitude part destination du père de famille avec la succession de la propriétaire qui dans son testament mettait en place une copropriété jamais actée.
Est ce que cette loi sur la destination du père de famille peut s'appliquer dans ce cas là ? Je ne comprends pas soit c'est une copropriété (bien commun partagé) , soit une servitude avec fond dominant et fond servant mais dans ce cas le bien appartient à un propriétaire.

Dans notre cas le père de famille n'a pas mis en place une servitude mais une copropriété dans ses dernières volontés qui n'a pas été mise en place. La servitude du père de famille peut elle remettre en place une copropriété ? Si oui alors pourquoi le notaire lors de l'acquisition du bien par le voisin en 2019 n'a pas enregistré un numéro de copropriété ? Ne faut il pas créer un nouveau lot sur le cadastre pour ce morceau, lot qui serait dans ma maison ??

Par **Karpov11**, le **26/02/2024** à **06:44**

Bonjour,

Vous écrivez : "Cependant aucun acte créant un numéro cadastré pour cette zone ni aucune copropriété n'a été créé"

Le cadastre napoléonien n'était jadis mis à jour et il a fallu attendre la loi du 16 avril 1930 pour qu'il le soit. C'est ce qu'on a appelé, à l'époque, la rénovation cadastrale.

Cordialement

Par **Jds**, le **26/02/2024** à **07:22**

Oui mais depuis la rénovation a été effectué et il n'y a rien non plus ni sur le cadastre rénové, ni les actes successifs, de vente quand dans ma famille il y a eu besoin de racheter des part lors des successions. La copropriété n'a jamais existé. Ni sur le cadastre napoléonien, ni sur le cadastre rénové, ni sur les actes, ni sur celui de la maison voisine que j'ai trouvé, ni sur celui fait lors de la vente du voisin en 2019, ni aux impôts en 2024.

Par **Karpov11**, le **26/02/2024** à **08:59**

Rebonjour,

A moins qu'un bénévole du forum trouve la réponse à votre question, je vous invite à téléphoner à Notaires Info (vous trouverez le numéro de téléphone sur Internet): un juriste vous répondra gratuitement (l'appel téléphonique est payant).

Cordialement