



Servitude toujours vivante ou pas ?

Par **jack2012**, le **10/07/2012 à 18:27**

Bonjour à tous, :)

Une servitude de passage conventionnelle apparente discontinuée a été actée sur un acte de vente lors de sa constitution sans autres précisions notamment en ce qui concerne les modalités.

[citation]Suivant acte reçu par Maître etc

Etant précisé que **les vendeurs** se réservent un passage (sur la parcelle etc...) de un mètre cinquante le large etc... depuis la cour leur restant jusqu'à la place X (etc...)[/citation]

Sachant que "les vendeurs en question" étaient propriétaire des deux fonds aujourd'hui dominant/servant qui ont été vendu à deux acheteurs différents, et que "les vendeurs" ne sont donc plus propriétaires de la cour en question, cette servitude existe-elle toujours ?

Merci pour vos réponses ou commentaires. :)

Par **Afterall**, le **10/07/2012 à 19:57**

Bonjour,

Si vous voulez dire que pendant quelques temps, les fonds servants et dominants ont été réunis sur la même tête, il ressort effectivement du code civil (art. 705) que (...) *Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.* (...).

Cette extinction est définitive. En clair, l'acquéreur de ce fond le reçoit libre de servitudes.

Rien n'empêche, par la suite, de refaire vivre cette servitude, mais il faudra un nouvel accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Par **jack2012**, le **11/07/2012 à 10:10**

Bonjour Afterall et merci pour votre réponse. :)

Ce n'est pas tout à fait cela.

Les deux immeubles appartenant à l'origine à un même propriétaire qui les a vendus séparément.

D'abord celui sur qui pèserait cette servitude si il en est et ensuite l'autre qui réclame le droit de passage.

Trouvez ci-dessous l'avis d'un de mes correspondants qui semble sûr de lui mais je voudrais bien vérifier cette information.

[citation]Un droit de passage doit être entendu de manière restrictive,

Par conséquent, il faut entendre qu'il ne s'agit que d'un passage à pieds s'il n'y a pas d'autre précision

Si les immeubles ne sont pas enclavés et si le texte indique :

"les vendeurs se réservent..... " le droit de passage ne concerne qu'eux seuls sans pouvoir le transmettre[/citation]

Le "fonds dominant" n'est pas enclavé.

Que pensez-vous ?

La servitude est elle constituée :
= à titre réel et perpétuel (concerne les terrains)
= ou à titre personnel ?

Par **jack2012**, le **12/07/2012 à 13:13**

Bonjour à tous :)

[citation]La servitude est elle constituée :
= à titre réel et perpétuel (concerne les terrains)
= ou à titre personnel ?[/citation]

Justement, ce qui m'intéresse de savoir est, selon la rédaction de l'acte original (voir mon premier post ci-dessus), si cette servitude a été instituée **en faveur seulement des vendeurs** pour leur **usage personnel** ou en faveur du fonds d'autant plus que aucunes précisions ne sont formulées en ce qui concerne les modalités.

C'est là toute la question. ;)