



Absence de servitude de fonds servant pour un droit de passage perpétuel de mon voisin

Par **CatJu**, le **24/08/2019** à **11:05**

Bonjour,

Je viens d'apprendre que mes voisins, dont **les propriétés ne sont pas enclavées**, ont la mention "droit de passage perpétuel" sur leur acte de propriété.

Or, sur mon acte de propriété et les actes de propriété des propriétaires antérieurs, aucune mention de "servitude de passage" ou autres servitudes. Et même la mention de "pas de servitudes" sur l'acte de propriété précédant !

L'urbanisme de la commune est venu vérifier les lieux et a été très étonné de la configuration de ce passage avec ces portes de garage donnant sur le passage alors que sur le cadastre il n'en ait fait aucune mention.

Un de mes voisins, cherchant des problèmes, nous menace de nous interdire le stationnement de notre voiture (qui ne gêne aucunement le passage pour les voitures de secours s'il y en avait besoin).

Que peut-on lui dire ? Que doit-on faire ?

Je vous remercie pour vos conseils.

Bonne journée et à bientôt.

Par **beatles**, le **24/08/2019** à **13:54**

Bonjour,

Article 695 du Code civil

[quote]

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 réconitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 27 mai 2009 ; N° de pourvoi : 08-11665

[quote]

Sur le moyen unique :

Vu l'article 695 du code civil ;

Attendu que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Douai, 28 février 2006), que M. X... a assigné M. Y... et M. Z..., aux droits duquel se trouvent les consorts Z..., en dénégation de servitude de passage ;

Attendu que pour dire qu'il existe une servitude de passage conventionnelle, l'arrêt retient que l'acte du 30 juillet 1992 ne fait pas référence au titre constitutif de la servitude, mais qu'il constitue un commencement de preuve par écrit d'un titre récongnitif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le titre récongnitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 février 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne, ensemble, M. Y... et les consorts Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, M. Y... et les consorts Z... à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mai deux mille neuf.

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 14 juin 2018 ; N° de pourvoi: 17-18775

[quote]

Sur le moyen unique :

Vu les articles 691 et 695 du code civil ;

Attendu que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 mars 2017), qu'en 2008, la SCI Eloany, propriétaire d'un bien immobilier voisin de celui de Mmes et MM. X... (les consorts X...), a installé une canalisation d'eaux usées traversant leur propriété ; que les consorts X... ont assigné la SCI Eloany en dénégation de toute servitude de tréfonds et en enlèvement de la canalisation ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient que le cahier des charges commun aux deux lotissements, lequel énonce que les acquéreurs s'engagent à souffrir le passage des canalisations sur leur propriété, constitue un commencement de preuve par écrit et que la preuve est rapportée par les circonstances de fait d'un accord entre les parties sur la constitution d'une servitude de tréfonds ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que le commencement de preuve de l'acte récognitif faisait référence au titre antérieur constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la SCI Eloany aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la SCI Eloany et la condamne à payer à Mmes et MM. X... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze juin deux mille dix-huit.

[/quote]

Définition de récognitif

[quote]

Certaines servitudes ne peuvent s'acquérir par prescription. Telles la servitude de passage ou la servitude d'écoulement des eaux qui ne s'éteignent pas par le non-usage. Concernant l'administration de la preuve de ce type de servitude, celui qui s'en prétend bénéficiaire peut utiliser un document qualifié de "titre récognitif". Le titre n'est dit récognitif que s'il émane du propriétaire du fonds asservi et s'il fait référence au titre constitutif de cette servitude (dit aussi "titre primordial").

[/quote]

Donc la servitude n'existe pas !

Cdt.

Par **CatJu**, le **24/08/2019** à **16:21**

Bonjour et merci pour cette réponse en ma faveur !

Je vais bien l'étudier et essayer de me renseigner auprès d'un notaire.

Merci à vous et bonne fin fin de journée.