



Droit de passage non consentis

Par **Epion**, le **22/03/2020** à **21:11**

Bonjour.

Suite à l'acquisition de mon habitation actuelle, ancienne maison de vacance qui était utilisé une fois l'an. Je me retrouve confronté à un souci de droit de passage non signalé dans mes différents actes notariés (achat de ma part en 2019, et rachat de se terrain en 1975 par l'ancien propriétaire).

En effet, mon voisin (c'est sa maison secondaire) à actuellement un chemin assez large pour passer un véhicule qui longe son terrain et qui passe sur différentes parcelles pour desservir un hagar, passage sur lequel il a créé un portillon (passage piéton).

Et un autre qu'il a créé à travers mon jardin avec un portail (passage véhicule et piéton) qui coupe ainsi mon terrain en 2, sur lequel ils stationnent ses véhicules et ceux de ses visiteurs dans mon jardin, n'ayant pas prévus de stationnement dans leur propriété (pas de quoi rentrer un véhicule derrière la barrière).

Les désagréments étant : destruction de mes réseaux entre les 2 bâtiments de part et d'autre du jardin (eau et électricité), violant notre intimité (stationnement à 60 cm de nos fenêtres avec vue directe dans notre salon, et dégradations des sols bien sûr (boue persistante, effondrement de la cuve enterrée) et me coupe l'accès à mes autres bâtiments. Outre le fait qu'il n'y ait rien dans mes actes notariés, aucune déclaration d'entrée n'est déclarée au cadastre, 2 entrées existent physiquement, et son notaire déclare qu'il n'a qu'une seule entrée enclavée dans notre terrain, et que celui-ci est le plus court (14 m contre 18 m, en effet, il est plus court) et que celui-ci est le moins dommageable (CF la liste des désagréments). Ce même notaire me notifie également que je dois l'entretien de ma parcelle à leur compte, que je ne peux en jouir : pas de stationnement, pas de gravats (actuellement en travaux) pas d'entrave de stationnement de leur véhicule ni de leurs invités dans notre jardin (blocage chaine et caillou pour éviter les intrusions de véhicules).

Ils nous stipulent également que ce droit de passage serait de nature conventionnelle (je ne comprends pas exactement ce terme) et hypothétiquement légal car se serai le seul chemin pour accéder à leur parcelle (pour information, ils ont acquis leur habitation en 1951 et la parcelle sujet du litige était close par un bâtiment, donc inaccessible par piéton et véhicule) jusqu'en 1975/1980. Il n'aurait donc plus accès à leur parcelle durant 25/30ans d'après leur dire, ce qui semble bien entendu improbable.

Ils nous ont déjà menacés verbalement et détruit notre bien dans notre jardin (nous avons porté plainte) et menace maintenant de nous trainer au tribunal.

Nous avons déjà demandé les actes des différentes parcelles en prévision au centre de publicité foncière, mais le confinement fait trainer les documents).

Nous nous demandons avec ma femme, si nous sommes dans notre bon droit ou si nous débloquons (nous trouvons cette histoire quelque peu folle en effet.

En vous remerciant par avance.

John.

Par **youris**, le **23/03/2020 à 10:10**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et par un usage même prolongé.

par contre si le terrain est enclavé (non volontairement), ils pourront demander un accès en application de l'article 682 du code civil.

par contre un droit de passage n'est pas un droit de stationnement.

pour l'entretien du droit de passage, cela est réglé par l'article 698 du code civil qui indique:

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

c'est donc le fonds bénéficiaire de la servitude qui doit entretenir le bien.

salutations

Par **beatles**, le **23/03/2020 à 15:08**

Bonjour,

C'est à celui qui prétend que son fonds bénéficie d'une servitude qui doit le prouver grâce à un titre reconnaissant émanant du fonds servant... ce qui n'est pas votre cas !

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 15 décembre 1993 ; N° de pourvoi : 91-20085 ; Publié au bulletin

[quote]

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 reconnaissant de la servitude et émané du

propriétaire du fonds asservi ;

Attendu que, pour constater l'existence d'une servitude de passage, l'arrêt attaqué (Colmar, 3 juillet 1991) retient qu'une telle servitude peut être établie par un titre récongnitif émanant du propriétaire du fonds asservi et résulter, en particulier, d'un aveu non équivoque par celui-ci, de l'existence de la servitude ; qu'en l'espèce, le passage est matérialisé et qu'à son extrémité, la clôture séparant le fonds servant du fonds dominant a été ouverte avec l'accord du propriétaire du fonds servant, ce qui constitue, de sa part, un aveu non équivoque de l'existence de la servitude ;

Qu'en se fondant ainsi sur l'aveu d'un droit et non sur l'existence d'un titre récongnitif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 4 février 1998 ; N° de pourvoi : 95-17896 ; Publié au bulletin

[quote]

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 (Paris, 19 mai 1995), que les époux Z... ont acquis une propriété bâtie des époux Y... lesquels la tenaient des époux X... ; que ces derniers ont assigné les époux Z... en contestation de la servitude de passage qu'ils revendiquaient, pour la desserte de leur propriété, sur un fonds leur appartenant ;

Attendu que pour décider que le fonds n° 270 des époux Z... bénéficie d'une servitude de passage sur l'immeuble n° 281 des époux X..., l'arrêt retient que M. X... avait reconnu, dans une lettre adressée à son notaire, l'existence d'un droit de passage au profit dans un premier temps des époux Y..., des époux Z... ensuite, sans aucune mention d'un caractère temporaire ou provisoire, que cet acte récongnitif émané du propriétaire du fonds asservi, vaut titre constitutif de la servitude de passage et qu'à supposer qu'il ne puisse être tenu que pour un commencement de preuve par écrit, il est corroboré par les attestations du géomètre ayant étudié avec M. X... la création d'un accès praticable, à la parcelle par lui cédée aux époux Y... et par un certificat délivré par l'ingénieur de la direction départementale de l'Equipement ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'existence d'un titre récongnitif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 13 octobre 1999 ; N° de pourvoi : 97-11328 ; Publié au bulletin

[quote]

Vu l'article 695 du Code civil, ensemble l'article 682 de ce Code ;

Attendu que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale

de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ; 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 (Toulouse, 25 novembre 1996), que M. Y..., propriétaire d'une parcelle cadastrée n° 700, sur laquelle est édiée une maison, en bordure de la voie publique, avec jardin à l'arrière, accessible par la maison, a assigné les époux X..., propriétaires de la parcelle contiguë n° 701, pour faire rétablir le libre exercice sur cette parcelle d'un passage lui permettant d'accéder directement à son jardin depuis la voie publique ;

Attendu que pour accueillir la demande et fixer l'assiette de la servitude de passage sur la parcelle n° 701, l'arrêt retient que la correspondance adressée à M. Y... par M. X... le 22 janvier 1985, à l'occasion d'une difficulté en relation avec le litige, comporte reconnaissance expresse et précise du droit de M. Y... à la servitude de passage sur le fonds, propriété de M. X..., que cette reconnaissance est éclairée, M. X... indiquant qu'il a pris conseil auprès de son avocat, que cette correspondance constitue un titre récongnitif de la servitude qui dispense de rechercher l'existence d'un autre titre, que s'agissant de l'assiette du passage, M. X... ne reconnaissait le passage de M. Perrin que sur une largeur de 1,70 mètre environ, que M. Y... avait lui-même placé un portillon à l'entrée de son terrain, limitant le passage dans sa largeur et que le procès-verbal de transport indiquant que, si la servitude était juridiquement reconnue, " le tracé le plus court et le moins dommageable emprunterait nécessairement le fonds cadastré sous le n° 701, sur une largeur de 2 mètres ", il convenait d'en fixer la largeur à 2 mètres à partir du mur de soutènement, largeur habituelle de ce type de passage, suffisante pour assurer la desserte normale du fonds qui en bénéficie, desservi par ailleurs par l'immeuble bâti ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent à caractériser l'existence ni d'un titre récongnitif, ni de l'état d'enclave du fonds de M. Y..., la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 15 novembre 2000 ; N° de pourvoi : 98-17808 ; Publié au bulletin

[quote]

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 que pour décider que la parcelle 1809, appartenant aux époux Y..., était grevée d'une servitude de passage au profit des parcelles 506 et 507 dont les époux X... sont propriétaires, l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 mai 1998), qui relève qu'il n'existe aucun écrit constitutif de servitude, retient que l'autorisation donnée, le 5 mai 1990, par M. Y... aux époux X... d'effectuer certains travaux d'aménagement, s'analyse non comme une convention de servitude mais comme un commencement de preuve par écrit qui rend admissibles les présomptions et les témoignages ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser l'existence d'un commencement de preuve par écrit d'un titre reconnaissant d'un titre antérieur établissant la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 30 avril 2003 ; N° de pourvoi : 00-21710 ; Publié au bulletin

[quote]

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 reconnaissant de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 octobre 2000), que Mme X... est propriétaire d'un pavillon ..., cadastré section AO n° 130 ; que Mme Y... a vendu, le 15 décembre 1986, à Mlle Z... le fonds voisin, côté droit, ..., cadastré section AO n° 131 ; qu'à gauche du fonds de Mme X... se trouve une parcelle bâtie appartenant à une copropriété, ..., cadastrée section AO n° 129 ; que le 29 septembre 1993, Mme X... a assigné les propriétaires des parcelles voisines à l'effet de les voir condamner à lui restituer la superficie manquante de 14,79 m par rapport à son titre de propriété ;

que Mlle Z... a sollicité reconventionnellement le rétablissement d'un droit de passage dont elle bénéficiait sur le terrain appartenant à la demanderesse, en vertu d'un acte de partage du 22 avril 1969 ;

Attendu que pour accueillir la demande de Mlle Z..., l'arrêt retient que le droit de passage a été reconnu par Mme A..., aux droits de laquelle se trouve Mme X..., dans l'acte de partage établi entre Mme A... et M. Maurice A..., le 22 avril 1969, acte qui contient une désignation du bien exactement similaire à la désignation contenue dans l'attestation immobilière du 29 juillet 1988, s'agissant du droit de passage, ce qui a valeur de titre reconnaissant, au sens de l'article 695 du Code civil, Mme A... ayant donné son consentement au maintien de la servitude de passage mentionnée dans l'acte ;

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

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 7 avril 2004 ; N° de pourvoi : 03-10047 ; Publié au bulletin

[quote]

Vu l'article 691 du Code civil, ensemble l'article 695 du même Code ;

Attendu que les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ; 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 reconnaissant de la servitude et émané du propriétaire du fonds asservi ;

Attendu que pour décider que le fonds des époux X... bénéficiait d'une servitude d'écoulement

des eaux pluviales et des eaux usées sur celui appartenant à Mme Y..., acquis des époux Z..., l'arrêt attaqué (Lyon, 6 septembre 2001), après avoir qualifié la servitude de discontinue, retient que le fait pour M. A..., auteur des époux Z..., d'avoir accepté des travaux sur son terrain pour y établir une canalisation en 1965 et le fait pour les époux Z... d'avoir accepté le passage de cette canalisation sur le même terrain de 1969 à 1982 constituent des aveux non équivoques de la constitution de la servitude qui suppléent la carence d'un titre écrit ;

Qu'en statuant ainsi, sans se fonder sur l'existence d'un titre récognitif, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 13 mai 2009 ; N° de pourvoi : 08-15819 ; Publié au bulletin

[quote]

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 récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 26 février 2008), que les époux X... ont assigné leurs voisins, les époux Y..., en négation d'une servitude de passage sur leur fonds ;

Attendu que, pour les débouter de cette demande, l'arrêt, après avoir constaté que l'acte notarié du 13 avril 1990 aux termes duquel les époux Y... avaient acquis auprès de Mme Z... leurs parcelles 770 et 786 mentionnait expressément que les propriétaires de l'immeuble 770 profitaient d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble 771, lequel appartient actuellement aux époux X..., et que la mention de l'existence de cette servitude de passage apparaissait également dans un acte notarié d'acquisition du 23 septembre 1909 aux termes duquel l'auteur de Mme Z... avait acquis auprès de Mme A... une grange dont les confrontations étaient nettement précisées, relève qu'aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 12 juillet 2002 passé entre les époux X... et Mme B... il est expressément indiqué que la bande de terrain vendue supporte un droit de passage qui est commun à l'immeuble 784 appartenant aux acquéreurs, à l'immeuble 770 appartenant à Mme Y..., et au garage vendu, et retient que cette mention, dépourvue de toute ambiguïté quant à la situation et à la configuration des lieux, constitue un acte récognitif de servitude, non soumis aux conditions requises par l'article 1337 du code civil ;

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

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du mercredi 27 mai 2009 ; N° de pourvoi : 08-11665 ; Publié au bulletin

[quote]

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 récognitif 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 ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; Audience publique du jeudi 12 avril 2012 ; N° de pourvoi : 10-28015 ; Publié au bulletin

[quote]

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 (Limoges, 22 septembre 2010), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 13 mai 2009, n 08-15. 819), que les époux X... ont assigné leurs voisins, les époux Y..., en négation d'une servitude de passage sur leur fonds ;

Attendu que, pour les débouter de cette demande, l'arrêt, après avoir constaté que l'acte notarié du 13 avril 1990 aux termes duquel les époux Y...avaient acquis auprès de Mme Z...leurs parcelles 770 et 786 mentionnait expressément que les propriétaires de l'immeuble 770 profitaient d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble 771, lequel appartient actuellement aux époux X... , et que la mention de l'existence de cette servitude de passage apparaissait également dans un acte notarié d'acquisition du 23 septembre 1909 aux termes duquel l'auteur de Mme Z...avait acquis auprès de Mme A... une grange dont les confrontations étaient nettement précisées, relève qu'aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 12 juillet 2002 passé entre les époux X... et Mme B...il est expressément indiqué que la bande de terrain vendue supporte un droit de passage qui est commun à l'immeuble 784 appartenant aux acquéreurs, à l'immeuble 770 appartenant à Mme Y..., et au garage vendu, et retient que, dans ces conditions, la référence à l'article 1337 du code civil qui prescrit que l'acte recognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude est sans portée dans cette affaire où il existe des actes authentiques concordants qui se suffisent à eux-mêmes, dès lors que l'acte d'acquisition des époux Y...mentionnant la servitude est confirmé par les titres mêmes des époux X... et de leurs auteurs qui relatent l'existence de cette servitude sans contestation des signataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que le titre invoqué par les époux Y...était un titre recognitif qui ne faisait pas référence au titre constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Cela s'appelle une jurisprudence constante !

Cdt.

Par **Epion**, le **23/03/2020 à 15:22**

Merci infiniment pour vos réponse.

Je suis quelque peu rassuré!

Par **beatles**, le **24/03/2020 à 09:49**

Pour résumer.

Il faut que ce soi-disant notaire (soi-disant parce qu'un notaire doit vous expliquer la loi donc l'article 695 du Code civil) doit vous produire le titre constitutif de servitude, et dans le cas contraire vous produire un titre reconnaissant (faisant référence au titre constitutif) émanant du propriétaire du fonds asservi (vous) !

Munissez vous des jurisprudences pour les lui mettre sous le nez !

Pour cela aller sur légifrance ; sélectionnez : jurisprudence judiciaire ; sélectionnez : Cour de cassation ; taper le numéro du pourvoi (2 chiffres, tiret, 5 chiffres).

Par **beatles**, le **24/03/2020 à 14:55**

En complément !

[quote]

À l'occasion d'un récent Congrès des notaires, le titre reconnaissant a ainsi pu être défini comme « un acte par lequel il est reconnu l'existence d'un droit ou d'une obligation antérieure en faisant référence au titre constitutif qui l'a créé, sans que ledit titre ne puisse être produit. » (112e Congrès des notaires de France : La propriété immobilière, Nantes 2016, travaux de la 3e commission : la propriété immobilière face à ses défis, n° 3436 p. 855).

[/quote]

<https://www.efl.fr/actualites/immobilier/rapports-entre-fonds-voisins/details.html?ref=ui-a77ec642-5ef9-4963-9933-309a8d785d8a>

Il semblerait donc que le soi-disant notaire serait un incompetent si ce n'est un margoulin !

Par **Epion**, le **24/03/2020** à **17:02**

Au vu des précédent avec ce notaire, je dirai un margoulin! les précédent propriétaire se se retrouvé un échangé un bouts de terrain..contre un but de terrain qui leur appartenais en faite..grace a ce même notaire il y a 35ans