



Servitude definitive ou pas ?

Par fuijkol, le 03/04/2011 à 23:57

bonjour a tous,

je vous explique ma mère a acheté une maison en 1989 qui se situe au fond d une cour pour y acceder nous devons d abord franchir un premier batiment via le biais d un porche (vieille constructions), à 50 m devant se trouve la maison de ma mère, une servitude existe également sous cette maison et qui emmène 100 m plus loin sur a l epoque un jardin et des granges a l ancienne.

il existe 2 propriétaire c est a dire notre voisin d en face qui lui jouie de la premiere entrée (servitude) et le groupe immo qui a acheter à la mairie toutes les parcelles en mauvais état qui se trouve derrière ma maison.

le probleme qu il se pose c est qu a cause des futures constructions nous seront tres embeter car plusieurs logements vont sortir de terre d ici 1 ou 2 ans. et forcement les futurs habitants vont vouloir passer sous la maison et evidemment cela risque de l endommager.

j ai voulu voir l acte de vente pour savoir si c etait obligatoire mais je n y comprend rien. voila ce qui y figure : conditions particulières

*les dits trois lots auront en commun entre eux et mr x : (mr x est une personne que nous ne connaissons pas)

1/ la porte cochère sur la rue et sur le passage de cette porte sous le corps de logis pour aller de la rue à la cour,

2/ la cour sous toute son étendue de telle sorte qu il ne pourra être élevée aucune construction nouvelle soit par les co-partageants, soit par mr x ou ses ayants cause.

il a été stipulé au cahier de charges sus énoncé :

1/ que depuis le passage de la porte cochère sous le corps de logis au couchant jusqu'au passage de la porte cochère sous le batiment au levant conduisant au jardin, il serait tiré deux lignes entre lesquelles il existerait une largeur égale à celle de ces deux passages.

2/ Que le terrain compris entre ces deux lignes formant le prolongement de ces deux passages devrait être constamment tenu libre.

3/ Que les co partageant pourraient sur la partie de cour à droite de ce terrain qui a une superficie d environ 104 metre déposer des fumiers, instruments aratoires ou tout autre objets pourvu que par leur amoncellement ou leur disposition, ils n empechassent pas de tourner facilement avec une charrette.

4/ Que mr x aurait le même droit limité ou restreint de la même manière sur la partie de cour dudit terrain qui a une superficie d environ 152 m.

charges et conditions :

*prendre les biens dans leur etat actuel,

*souffrir les servitudes passives de toute nature pouvant graver les biens vendus, sauf à s en défendre et à profiter de celle actives, s il en existe, sans recours contre le vendeur.

* A cet égard, le vendeur declare que personnellement, il n a confere aucune servitude et qu en dehors de celle pouvant resulter des énonciations contenues dans le present acte il n est pas à sa connaissance qu il en existe sur les biens vendus d autres que celles pouvant

resulter.....

voilà pourquoi c est très compliqué !!!!

ce que j aimerais savoir y a t il un recours possible pour fermer via un portail en sachant que les constructions futurs ont prévu de créer de nouvelles entrées et sorties derrière la maison de ma mère?

Par fra, le **04/04/2011 à 14:43**

Bonjour,

Si je reprends les éléments que vous décrivez, la maison de votre mère est située au fond d'une cour et son accès à la voie publique s'opère, en traversant ladite cour, au moyen d'une servitude passage qui se poursuit sous un autre immeuble par un porche.

Des terrains ont été acquis par un promoteur, derrière votre maison, et vous avez peur que le nombre de passage soit multiplié dans des proportions importantes.

En premier lieu, il convient de savoir si les parcelles acquises ne peuvent pas bénéficier d'un autre passage, autour d'elles. Il m'étonnerait qu'un permis de lotir puisse être accordé avec, comme seule voie de sortie, un passage sous un porche ???

En second lieu, il semble, dans l'énoncé des servitudes, qu'elles soient limitées à l'usage ce qui interdirait l'augmentation dont je parlais ci-dessus.

Il faudrait vous mettre en rapport avec ce promoteur et savoir ce qui est prévu sur cette "escalope". Il peut difficilement vous refuser l'information.

Par fuijkol, le **04/04/2011 à 16:39**

slt merci de m aider tout d abord.

alors effectivement le promo detient bien les parcelles du fond, il faut savoir qu ils vont créer trois entrées et sorties donnant a une voie public (d'apres le plan que j ai trouvé sur le net) voici le liens qui te permettra de mieux comprendre :

http://issuu.com/sequano/docs/ra_2009_partie2

zac briais pasteur page 32, la maison de ma mere est celle qui se trouve sur la parcelle de droite a coté du seul petit rond violet éloigné en haut du coté droit. ce rond est pose sur un rectangle de couleur orange et la tu peux appercevoir la maison de ma mere de couleur marron collé au rond orange.

la servitude en question est celle qui démarre sur la rue principale et qui passe sous la maison de ma mere via un porche et qui se termine a une centaine de metre elle est de couleur creme. les futures entrées ou sorties, chemins sont reperable elle de même couleur.

Par fra, le **05/04/2011 à 14:41**

Bonjour,

Ayant observé le graphique représentant les travaux qui doivent être réalisés sur le lien que vous avez communiqué, je ne pense pas qu'il puisse y avoir de nombreux passage à l'endroit

qui vous intéresse car, sur la cour, la voie est très étroite. En revanche, il est prévu, semble-t-il, une desserte principale derrière la maison qui drainera un flot de circulation plus important.