



comment interrompre une servitude su'il n'y a pas lieu d'être?

Par **scapulaire**, le **07/04/2009** à **11:01**

Avec mon mari nous avons acheté une maison, il y a 5 ans, mais dans notre acte aucune servitude n'apparaît, hors apparemment notre voisine nous réclame 2 servitudes. Un droit de puisage et un droit de reculage. Je ne comprends pas qu'elle les revendique car pour le puit elle peut y avoir accès du trottoir car il n'est pas fermé de ce côté mais elle veut qu'on lui laisse un passage devant.

Et pour le droit de reculage c'était pour reculer avec une charrue et des boeufs hors cela n'existe plus, de plus elle a sa barrière qui ne donne pas du tout sur notre terrain et d'autre part il y a une rue qui sépare nos terrains, elle n'a pas besoin de cette servitude.

Alors comment faire pour que ses servitudes n'existent plus?

Par **ardendu56**, le **07/04/2009** à **17:27**

Scapulaire, bonjour;

Une servitude, droit réel immobilier, doit être inscrite sur l'acte de vente.

Définition de servitude (résumé) :

Les servitudes constituent un droit réel, immobilier, accessoire du droit de propriété.

Ce droit ne doit d'aucune façon être confondu avec l'usufruit, ou le droit d'usage et d'habitation qui sont quelque fois qualifiés de servitude personnelle.

Servitudes créées par des propriétaires:

Les propriétaires peuvent créer des servitudes, en établissant entre eux une convention. Pour que cette convention soit connue et respectée par tous (par ex: les futurs propriétaires), il vaut mieux la faire rédiger par un notaire qui pourra l'établir avec clarté. De même, le propriétaire de deux maisons voisines peut créer des servitudes, seul, comme par exemple l'ouverture d'une baie dans le mur séparant les deux propriétés.

Le propriétaire de l'immeuble sur lequel la servitude est établie ne peut rien faire pour réduire l'usage de la servitude. Chaque propriétaire pourra cependant se défendre contre les abus provoqués par les agissements de l'autre.

La servitude est un droit relatif à l'immeuble. Dès lors, en cas de vente, l'acquéreur pourra en profiter ou devra les respecter. Pour cette raison, les actes notariés reprennent une clause d'après laquelle l'acquéreur doit respecter toutes les servitudes existantes.

Souvent, ces questions sont sous-estimées lorsque les particuliers s'engagent entre eux.

Pour cette raison, il faut analyser en détail le titre de propriété avant la signature du compromis.

Une servitude peut aussi s'éteindre parce qu'elle n'a plus d'intérêt: une même personne devient propriétaire de tous les terrains pour lesquels existait un droit de passage, ou les maisons voisines grevées d'une servitude d'écoulement réciproque des eaux sont démolies.

Pour annuler une servitude, (qui un droit réel immobilier) il faut impérativement, un acte notarié, un jugement définitif, ou une nouvelle disposition de la loi, mais jamais un plan,

Consulter votre notaire pour vous assurer de ce droit de servitude car rien n'apparaît dans votre acte.

Bien à vous.

Par **scapulaire**, le **07/04/2009** à **18:35**

Merci pour cette réponse, en effet, il y a bien dans notre acte notarié un paragraphe sur les charges et conditions dont une sur les servitudes qui nous dit "le nouveau propriétaire supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien..... Le problème est que cette voisine est très procédurière et qu'elle veut qu'on enlève tout simplement notre grillage; mais en cinq ans elle n'a jamais puisé l'eau du puit, ni reculer dans le jardin vu qu'elle ne peut pas car elle a construit un mur en face. Alors, pourquoi une servitude qui ne sert pas et qui est incohérente ne peut- elle pas s'arrêter d'elle même? J'ai lu qu'au bout de trente ans, elle s'arrêtait si la personne ne s'en servait pas. Comment faire?

Par **ardendu56**, le **07/04/2009** à **20:33**

Scapulaire,

Toutes les servitudes s'éteignent par un non-usage trentenaire (article 706 du Code civil.) Une servitude qui n'est pas utilisée pendant un long temps n'a plus d'usage; elle doit donc disparaître. La difficulté est de prouver le non-usage de la servitude pour celui qui invoque l'extinction.

Mais la question reste posée, avez-vous acquis votre maison avec servitudes ? Le "paragraphe" dans votre acte prouve-t-il la servitude ou fait-il parti des règlementations ? Seul le notaire pourra affirmer si servitudes il y a, si elles sont réelles, existent toujours ou ne sont que les dires de votre voisine.

Bien à vous.

Par **scapulaire**, le **07/04/2009** à **20:53**

Le paragraphe fait parti des règlementations, je crois mais en dessous de la désignation du bien il y a de mentionné "tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et

dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve", je pense que les droits cités c'est cela. Pour le notaire, je vais le contacter mais il n'avait pas l'air très au courant car il nous a parlé des hypothèques pour remonter dans les anciens propriétaires. Merci beaucoup pour votre aide.

Par **Beyrem**, le **25/02/2014** à **13:30**

Bonjour

Et les servitudes non aedificandi?

Un ingénieur de la ville en 1966 a inscrit une servitude non aedificandi sur pratiquement le reste du terrain hors immeuble avec la possibilité de construire pas plus de 10% du terrain et sans dépasser une hauteur de 2m60

j'ai signé un compromis d'achat puis le notaire a découvert cette servitude qui ne figurait pas dans les actes précédents. dans le compromis, la servitude n'était déclarée dans les closes suspensives?