



Un droit de passage doit-il être inscrit dans un titre de propriété ?

Par **Sylaime**, le 29/11/2020 à 18:54

Bonjour

Je viens d'hériter d'une résidence secondaire qui est une maison de famille. Depuis des années notre voisin passe dans notre jardin pour entrer dans sa propriété (à pied ou en voiture). Sa propriété n'est pas enclavée. Je ne trouve pas de mention dans mon titre de propriété sur ce droit de passage.

Est-il possible que cela figure sur le titre de propriété de mon voisin et pas sur le mien ? Sous quelle forme devrait-il apparaître : servitude, numéro de parcelle, numéro d'acte notarié... ?

Un droit de passage est-il légal s'il n'est pas précisé dans un acte écrit ?

Si le droit de passage existe, peut-il être réglementé : droit seulement pour les propriétaires mais pas pour leurs visiteurs ou les livraisons..

Dans l'attente de votre réponse

Cordialement

Par **Sylaime**, le 29/11/2020 à 21:26

Je vous remercie pour votre réponse.

A ma demande auprès des services de publicité foncière, j'ai reçu la liste des actes attachés aux parcelles concernées. Je n'ai pas trouvé d'actes de droit de passage. Je vais demander la copie de l'acte de propriété de mes voisins pour en connaître exactement le contenu.

Bonne soirée

Par **beatles**, le 29/11/2020 à 22:16

Bonsoir,

Puisque votre acte de vente fait état d'aucune servitude et si vous n'avez rien trouvé et que le voisin ne vous oppose pas le vrai titre constitutif de servitude dûment rédigé, même si son acte de vente fait état d'une servitude cela n'a aucune valeur.

Seul un [titre reconnaîtif](#) émanant de vous même pourrait valider la soi-disant servitude... ce qui n'est pas le cas.

Même si votre acte de vente faisait état d'une telle servitude sans faire référence à un acte constitutif de la servitude, [cela n'aurait aucune valeur](#) !

Cdt.

Par **cora12**, le **03/02/2021 à 21:37**

Et pourtant parfois le fait est averé reel quand il se produit depuis plusieurs annees 30 ans par exemple. j ai entendu dire celà. qu en est il exactemetn?

Par **Sylaime**, le **04/02/2021 à 11:21**

Merci pour vos réponse.

Depuis ma première question, j'ai reçu l'acte de propriété de mes voisins, il n'est fait aucune mention de droit de passage sur notre propriété. Je suis quand même consternée car depuis des décennies les voisins passent par notre jardin et jamais personne de ma famille n'a remis en cause cette situation ! C'était une habitude...

Je prends en compte votre réponse sur le fait qu'une habitude ne peut remplacer un titre. C'est une question que je me posais justement.

Maintenant, il va falloir annoncer cela à mes voisins ; je vais prendre quand même, l'avis de mon notaire.

Bonne journée

Par **Sylaime**, le **02/03/2021 à 19:25**

Bonjour

J'ai consulté mon notaire sur le fait que mes voisins traversent ma propriété depuis des années sans qu'il y ait d'acte écrit.

Voici sa réponse :

C'est un droit d'usage, comme nous ne l'avons jamais contesté, pour le notaire il n'y a pas de recours possible. Un droit de passage peut-être oral.

Je suis perplexe ! Si personne dans ma famille n'a contesté leur passage, c'est par méconnaissance de leur droit et non par consentement, mais comment le prouver ???

Cordialement

Par **youris**, le **02/03/2021** à **20:01**

bonjour,

je suis surpris pour ne pas dire plus de la réponse du notaire.

vous devriez donner au notaire les articles cités par yukiko.

seul le tracé du droit de passage peut s'acquérir par prescription.

il existe une exception, la servitude par destination du père de famille, si par exemple votre propriété et celle de votre voisin ont appartenu par le passé au même propriétaire.

salutations

Par **beatles**, le **02/03/2021** à **21:06**

Bonsoir,

S'il y a eu droit de passage oral du précédent propriétaire, quel qu'il soit, il n'a aucune valeur pour vous car il n'engageait que ceux qui ont passé cet accord

Un accord verbal ne se transmet pas contrairement à une servitude car il n'est pas attaché à un fonds pour un fonds.

Votre notaire est pour le moins fantaisiste ou bien de bonne relation avec celui qui emprunte impunément votre jardin, je vous conseille de mettre les choses au point tant avec le notaire qu'avec le passant.

Pour le notaire demandez lui de mettre noir sur blanc sa fameuse théorie de l'accord verbal transmissible.

Cdt.

Par **Sylaime**, le **02/03/2021** à **21:20**

Merci pour vos réponse.

Je pense que je vais consulter un autre notaire car effectivement sa réponse ne m'a pas du tout convaincue. Elle va à l'encontre de tous les textes que j'ai consultés.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **10/03/2021** à **11:26**

Bonjour

Je vous invite à consulter le site ci-dessous.

Il commente un arrêt relativement récent de la C. de cassation sur la reconnaissance d'une

SERVITUDE DE PASSAGE... PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE ...

cridon-ne.org/servitude-passage-par-destination-du-pere-de-famille

Tout dépend de ce qui figure dans les titres. Et de leur interprétation par les juges.

Cordialement. wolfram

Par **Sylaime**, le **10/03/2021** à **21:12**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse.

J'ai lu avec attention l'article mentionné. Je ne suis pas sûre de bien comprendre la phrase soulignée : si on a toléré une situation de passage elle peut être considérée comme acquise ou non ?

Soit cet acte de séparation ne peut pas être produit : pour que la seule circonstance du maintien de l'état des choses antérieur puisse valoir preuve de l'intention de le conserver comme servitude, il faut alors qu'il s'agisse d'une situation qui ne peut s'expliquer par une simple tolérance. Cet état de choses doit donc être à la fois apparent et continu pour valoir servitude. Si le titre n'est pas présenté, on ne peut avoir la certitude qu'il n'exclut pas le maintien de l'état de fait litigieux (sur ces appréciations, v. F. Terré et Ph. Simler, Les biens, Dalloz 2018, n° 904).

Pour ce qui concerne ma maison, elle ne vient pas d'une division ou alors cela est antérieur à 1880 ... J'ai retrouvé tous les actes successifs d'héritage depuis cette date, il n'y a aucune mention à ce sujet. Quant à la propriété voisine, j'ai les noms des différents propriétaires à partir des années 50, aucun ne nous est apparenté.

Cordialement