



servitude de passage

Par **canario13**, le **06/11/2020 à 09:18**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a 10 ans.

Une servitude de passage conventionnelle sur notre chemin avait été créée par l'ancien propriétaire 7 ans avant notre achat.

En contre partie de cette servitude le fond dominant devait exécuter des travaux dans la maison du fond servant et modifier la clôture du fond dominant. Bien entendu tout cela est inscrit dans mon acte de propriété.

Ces travaux n'ont jamais été réalisés et il refuse de les faire, car il prétend qu'il ne les devait qu'à l'ancien propriétaire.

Est-ce que je peux exiger que ces travaux soient réalisés ?

Merci.

Par **youris**, le **06/11/2020 à 09:42**

bonjour,

un titre de servitude s'applique aux fonds et non aux propriétaires des fonds, donc peu importe le changement de propriétaire.

vous pouvez consulter un avocat avec le titre de servitude pour faire un courrier à votre voisin.

salutations

Par **canario13**, le **06/11/2020 à 09:59**

Merci pour votre réponse Youris.

Nous avons déjà fait un courrier à notre voisin pour exiger la réalisation des travaux et fait

constater par huissier qu'ils n'avaient pas été réalisés. L'huissier nous a dit que le délais de prescription pour réclamer l'exécution de ces travaux est de 30 ans.

Le voisin nous a répondu le biais d'un avocat que ces travaux sont assimilés a une créance et que la prescription quinquennale s'applique, et que nous ne sommes pas titulaires du droit de créance.

Par **youris**, le **06/11/2020 à 10:16**

l'avocat de votre voisin répond ce que veut le voisin.

dans votre cas, il s'agit d'une servitude conventionnelle entre 2 fonds.

je vous conseille de voir un avocat avec le courrier de son collègue.

Par **canario13**, le **06/11/2020 à 16:55**

merci je vais consulter

mais pouvez vous me confirmer le délais de prescription ?

Par **wolfram2**, le **06/11/2020 à 17:49**

Bonjour

Je vous confirme la validité d'une servitude conventionnelle et le fait qu'il s'agit d'une obligation sur le fonds débiteur au profit du fonds bénéficiaire. A titre d'exemple, le fonds débiteur ayant remis en cause toutes preuves avancées, nous avons dû remonter de titres en titres. Jusqu'aux archives départementales 77.

Les minutes des notaires assez anciennes y sont déposées. Nous avons pu ainsi accéder à l'acte de démission et partage du 18 prairial de l'an IX (1801) Le TGI de Meaux l'a reconnu toujours d'actualité.

Le propriétaire du fonds débiteur a été condamné à libérer le passage. et à supprimer le portail qu'il avait installé, une clause du titre stipulant "Le présent lot aura droit de passage réservé entre les bâtiments du deuxième lot et ceux des héritiers Ramard, lequel passage restera toujours dans sa même largeur **et ne pourra être embarrassé pour aller à la portion du clos dudit présent lot.**".

Au surplus, de ce que vous citez, sur votre titre il est bien rédigé que les obligation concernent les fonds. D'ailleurs même si cela avait pu sembler être des obligations personnelles, l'interprétation aurait pu être soumise au tribunal.

Cordialement. wolfram

Par **canario13**, le **06/11/2020 à 18:23**

Wolfram2 merci pour votre réponse mais ma question était sur la prescription pour obliger le propriétaire du fond dominant à réaliser les travaux aux quels il s'était engagé lors de la création de la servitude.

Par **beatles**, le **07/11/2020** à **09:32**

Bonjour,

Article 686 du Code civil :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Article 702 du Code civil :

[quote]De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.[/quote]

Article 706 du Code civil :

[quote]La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.[/quote]

Il n'existe pas de prescription concernant le contenu du titre d'une servitude (clause) ; en revanche celui à qui la servitude est due ne peut en user qu'en respectant les clauses inscrites dans le titre.

Cdt.

Par **beatles**, le **07/11/2020** à **11:34**

Le tout est de savoir exactement si cette dite créance est une clause inscrite dans le titre de la servitude ou bien un engagement particulier du débiteur vis-à-vis du créancier.

Si c'est le cas, je ne vois pas, à moins qu'il soit incompetent (obligation d'exactitude), comment un notaire aurait pu porter dans l'acte une créance éteinte depuis deux ans à la date de la mutation ; sinon cette soi-disant créance serait une clause du titre de la servitude.

Avec cette mise au point #canario13 ne peut qu'avoir la réponse à son problème.

Par **canario13**, le **07/11/2020** à **17:24**

Je précise qu'il s'agit d'une servitude conventionnelle.

Les termes sur mon acte de propriété sont :

En contre partie de cette constitution de servitude l'acquéreur s'engage (l'acquéreur est le fond dominant) :

détail des travaux à réaliserles dits travaux devront être réalisés avant le 31/12/2003

Lorsque que nous avons fait intervenir un Huissier de justice pour constater que les travaux n'avaient pas été réalisés, sa première question a été est ce que la servitude a moins de 30 ans.

Et après avoir pris les photos et examiné l'acte notarié de propriété et la servitude, il nous confirmé que le voisin n'aurait pas d'autre solution que de réaliser ces travaux et que son attitude était idiote.

pour ma part je pense que puisque c'est une servitude conventionnelle je pense que ce sont des clauses et non une créance.

Nous devons revoir l'huissier la semaine prochaine pour qu'il nous donne plus de renseignements.

Nous sommes convoqués au tribunal d'instance en milieu de mois de Novembre.

Par **canario13**, le **08/11/2020** à **10:16**

beatles

Alors d'après vous qu'en est il ?

Par **beatles**, le **08/11/2020** à **10:32**

Vous répondez vous-même !

Une créance ne peut concerner que des personnes (physiques ou morales).

Les servitudes sont attachées à des fonds, qui ne sont pas des personnes.

L'acquéreur de la servitude étant le fonds dominant et le soi-disant vendeur étant le fonds servant il ne peut pas exister de créance entre ces fonds.

C'est comme pour des fonds dans le périmètre d'une ASL (article 3 ordonnance 2004-632 : *Les droits et obligations sont attachés aux fonds (objet de la servitude) et les suivent, en*

quelque main qu'ils passent.

Article 686 du Code civil :

[quote]Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.[/quote]

Par **canario13**, le **08/11/2020 à 10:42**

merci Beatles

Donc l'avocat a bien tort. A mon avis il a cherché à aller dans le sens de son client pour prendre le dossier.

je me pose une question, quand le fond dominant verse une indemnité en numéraire pour la servitude c'est bien en faveur d'une personne et non d'un fond.

Par **beatles**, le **08/11/2020 à 10:53**

Alors posez-vous la question de savoir qui signe l'acte de la servitude.

Cherchez les réponses à vos questions, après une lecture sérieuse et non pas superficielle, dans les articles 686 à 710 du Code civil.

Par **canario13**, le **08/11/2020 à 10:58**

Désolé je suis loin d'être juriste.

A mon avis le Notaire.

Par **beatles**, le **08/11/2020 à 11:08**

Moi non plus ainsi que tous les bénévoles qui participent aux forums.

[quote]

A mon avis le Notaire.

[/quote]

Je me permets d'ajouter : aurait dû employer des termes plus clairs !

Par **canario13**, le **08/11/2020** à **11:11**

Bon rien que là vous êtes deux à répondre et deux avis différents

Par **beatles**, le **08/11/2020** à **11:27**

[quote]Votre prédécesseur et vous ensuite étaient en droit de forcer votre voisin à exécuter les travaux à partir du 1er janvier 2004. Le délai dont on dispose pour faire exécuter une obligation contractuelle, qui était initialement de trente ans, a été réduit à cinq ans par la loi du 17 juin 2008. Le délai de prescription a expiré en juin 2013.[/quote]

Une servitude est une obligation contractuelle entre un fonds dominant et un fonds servant !

Article 706 du Code civil :

[quote]La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.[/quote]

Mince alors l'article 706 n'a pas été mis à jour ; à moins que vous ne mélangiez les torchons et les serviettes.

Ou alors donnez-nous la définition de l'obligation contractuelle, clause d'une obligation contractuelle telle qu'une servitude.

Qu'en est-il alors des articles 701 et 702 du Code civil concernant les obligations du propriétaire du fonds débiteur et celui qui a un droit de servitude ?

Par **canario13**, le **08/11/2020** à **15:31**

Le mur de cloture du voisin le fond dominant qui longe notre chemin privé forme un angle assez prononcé qui gêne l'accès à notre parcelle. Il avait été convenu que le fond dominant devait arrondir cet angle pour faciliter notre accès.

Cette modification est après son portail dans notre chemin qui continue jusque notre portail et il devait aussi carreler notre garage.

Par **beatles**, le **08/11/2020** à **15:51**

Les articles 698, 699 et 702 dispose que le titre de servitude peut imposer aux propriétaires des fonds concernés des clauses impliquant des « travaux », mais que ces « travaux » ne doivent pas nuire à chacun des fonds concernés.

L'expérience vécue par wolfram2 est significative ; une clause de servitude peut être une restriction ou une contrainte imposée à un fonds et donc au propriétaire du fonds au vu de l'article 686 du Code civil et qu'elle est imprescriptible.

L'intervenant précise que son acte de vente dispose que l'acquéreur de la servitude c'est le fonds dominant qui s'engage par le biais du propriétaire initial (engagement qui se transmet de main en main) d'effectuer certains travaux ; au même titre que le propriétaire initial d'un fonds servant s'engage au nom du fonds à effectuer des travaux ou des entretiens.

Il ne peut pas exister d'obligation entre deux fonds qui ne sont pas des personnes !

Il le rappelle :

[quote]

Le mur de cloture du voisin le fond dominant qui longe notre chemin privé forme un angle assez prononcé qui gêne l'accès à notre parcelle. **Il avait été convenu que le fond dominant** devait arrondir cet angle pour faciliter notre accès.

Cette modification est après son portail dans notre chemin qui continue jusque notre portail et il devait aussi carreler notre garage.

[/quote]

L'intervenant nous rapporte après que l'huissier, qui est un professionnel du droit, ait eu les actes sous les yeux :

[quote]

Et après avoir pris les photos et examiné l'acte notarié de propriété et la servitude, il nous confirmé que le voisin n'aurait pas d'autre solution que de réaliser ces travaux et que son attitude était idiote.

[/quote]

Donc j'en déduis que sans avoir les actes sous les yeux et bien que l'intervenant apporte de précisions sur les clauses de la servitude, que vous en faites une interprétation péremptoire différente à celle de l'huissier... et bien sûr que c'est vous qui avez raison.

Enfin je dénonce vos manœuvres frauduleuse en faisant référence à la loi du 17 juin 2008 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019013696/2020-11-08/>) !

Le Chapitre I traite de la prescription instinctive et acquisitive concernant les différentes manière dont on (une personne) acquiert la propriété !

Le chapitre II concerne les dispositions diverses et de coordination qui n'ont rien à voir avec la prescription !

Par **canario13**, le **08/11/2020 à 15:57**

Un peu perdu dans ces explications. Peut-on résumer, quelle est la prescription pour réclamer l'exécution de ces travaux ?

Par **beatles**, le **08/11/2020 à 16:10**

Vous dite que cette contrainte aurait été imposée au fonds dominant au profit du fonds servant (confirmé par l'huissier qui a eu les actes sous les yeux) et que ce ne peut pas être une obligation mais ne peut être qu'une clause de la servitude.

Dans le cas contraire comme ce n'est pas l'acquisition de la propriété d'un bien (immobilier ou mobilier) ce ne peut être que trente ans.

Article 543 du Code civil :

[quote]

On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

[/quote]

Une servitude est un service foncier !

Par **beatles**, le **08/11/2020** à **17:30**

Un acte de servitude peut contenir diverses contraintes aussi bien sur le fonds servant que sur le fonds dominant.

L'article 639 du Code civil dispose concernant une servitude :

[quote]

Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou **des conventions entre les propriétaires.**

[/quote]

Un servitude conventionnelle peut contenir toutes conventions puisque la loi (Code civil) ne les limite pas !

Comme l'article 682 du Code civil concernant les servitude légale (encadrée) qui dispose que le propriétaire d'un fonds enclavé...

[quote]

... 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.**

[/quote]

Rien n'interdit qu'une clause (convention) d'une servitude conventionnelle (libre) concerne une indemnité qui peut être pécunière (liquidité) ou tout autre (travaux au profit du fonds servant).

Il ne faudrait pas réécrire la loi ou la créer ainsi que sa propre jurisprudence !

Et surtout arrêter de proposer des solutions fluctuantes à géométrie variable.

Par **beatles**, le **08/11/2020** à **17:57**

Je réitère...

Article 686 du Code civil :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, **telles servitudes que bon leur semble**, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Rien n'interdit d'indemniser, par toutes façons légales et déclarées (titre), un fonds servant de la part d'un fonds dominant.

Par **canario13**, le **08/11/2020** à **18:57**

"Si c'est un prix à payer une fois pour toutes" est-ce uniquement en numéraire ?

Par **canario13**, le **08/11/2020** à **20:37**

J'ai oublié de préciser que les matériaux concernant le carrelage étaient à nos frais. Le voisin ne devait fournir que la main d'oeuvres. Je ne sais pas si cela a une importance.

Par **beatles**, le **09/11/2020** à **10:03**

Je rappelle qu'un huissier, professionnel du droit, a eu sous les yeux le titre de la servitude et qu'il juge stupide la réaction du voisin et qu'il évoque la prescription trentenaire de non usage.

Mais il se trouve qu'un intervenant, non professionnel, censure cette constatation professionnelle.

Plus fort encore de sa part :

[quote]En conclusion, demander la modification de la clôture, c'est jouable, mais ce n'est pas gagné (maladresse de rédaction). Pour le carrelage, ce n'est pas jouable.[/quote]

Ce n'est ni plus ni moins que de se substituer à un juge et de porter un jugement sur la

rédaction d'un acte notarié qu'il n'a pas sous les yeux.

Simplement lui rappeler l'article 1188 du Code civil :

[quote]

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]

Il faudrait arrêter la suffisance et de se comporter en censeur en plus de créer sa propre loi et d'anticiper en créant sa propre jurisprudence... ce qui n'est pas raisonnable.

Une compensation ou indemnisation peut avoir plusieurs formes : pécuniaire, fourniture de matériaux, main d'oeuvre, etc...

Pour la main d'oeuvre cela peut concerner de repeindre (entretenir) ponctuellement un mur de clôture, tondre la pelouse, poser un carrelage, etc...

Revenons à nos moutons et à l'article 686 du Code civil rappelé dans ma précédente intervention !

Il est question d'une servitude dite de passage, c'est à dire d'une servitude qui concerne et accorde un droit de passage.

Donc l'on a à faire à un titre établi entre deux propriétaires, en faveur de leurs propriété et comme bon leur semble, pour un droit de passage (le définir) accordé au profit d'un fonds dominant par un fonds servant, à condition que le fonds dominant arrondisse l'angle formé par le mur de clôture (le situer) et de poser un carrelage dans le garage du fonds servant qui fournira les matériaux.

Je répète pour ceux qui ne savent pas lire l'article 686 du Code civil : *Les propriétaire établissent sur et en faveur de leur propriété, comme bon leur semble, des servitudes et en établissant leur étendue conformément à l'ordre public.*

[quote]... c'est à dire d'une servitude qui concerne et accorde un droit de passage...[/quote]
C'est la servitude établie !

[quote]... un droit de passage (le définir) accordé au profit d'un fonds dominant par un fonds servant, à condition que le fonds dominant arrondisse l'angle formé par le mur de clôture (le situer) et de poser un carrelage dans le garage du fonds servant qui fournira les matériaux.[/quote]

C'est l'étendue de la servitude comme bon leur semble !

Méfiez-vous des conseillers non professionnels aux rabais contrairement à cette intervention que vous retrouverez au début de la discussion (message n° 4) :

[quote]

l'avocat de votre voisin répond ce que veut le voisin.

dans votre cas, il s'agit d'une servitude conventionnelle entre 2 fonds.

je vous conseille de voir un avocat avec le courrier de son collègue.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **09/11/2020 à 10:31**

[quote]

Méfiez-vous des conseillers non professionnels aux rabais

[/quote]

Bonjour beatles,

Merci de bien vouloir respecter les autres intervenants.

Par **beatles**, le **09/11/2020 à 10:54**

Bonjour janus,

Et vous évitez d'interpeller de façon humiliante ceux qui ne cherchent pas à conseiller imprudemment et qui, de ce fait, sont respectueux de la loi.

Est-ce que vous validez que c'est être respectueux de dire que ma précédente intervention est un galimatias ?

Est-ce que vous validez le fait de citer avec suffisance une loi qui n'est pas concernée par la discussion ?

Donc avant d'apporter des jugements péremptaires, préciser en quoi je serai irrespectueux !

Pour votre gouverne, les conseils d'un non professionnel du droit ont peu de valeur (rabais) contrairement à ceux d'un professionnel (huissier) et donc qu'il est plus raisonnable de suivre celui, raisonnable, d'un non professionnel :

[quote]

l'avocat de votre voisin répond ce que veut le voisin.

dans votre cas, il s'agit d'une servitude conventionnelle entre 2 fonds.

je vous conseille de voir un avocat avec le courrier de son collègue.

[/quote]

En fait c'est moi qui respecte l'auteur de la question en le mettant en garde.

Par **janus2fr**, le **09/11/2020 à 11:50**

beatles, même réponse qu'en mp :

Je vous ai simplement demandé de respecter les autres intervenants en évitant les attaques personnelles, en l'espèce, vous traitiez un intervenant de "conseiller non professionnel aux rabais".

En contrevenant à cette règle de bonne conduite qui n'est pas propre à ce forum en particulier d'ailleurs, vous vous exposez à modération, voir à suppression de votre compte.

Merci d'en tenir compte...

Cordialement

Par **beatles**, le **09/11/2020 à 12:14**

Vous confondez interpellier (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/interpeller/43792>) et constater (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/constater/18464>).

En revanche pour vous : *Que peut-on tirer de ce galimatias* (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/galimatias/35903>) ? C'est interpellier respectueusement !

Bien que la motivation (voir mp) ne me convainc pas, je veux bien accepter la remarque, bien qu'irrespectueuse par maladresse, mais deux poids deux mesures NON !

Par **canario13**, le **09/11/2020 à 19:51**

Nous consultons l'huissier de justice demain. Pour lui c'était sans équivoque que nous sommes dans nos droits

Nous allons lui demander quelle est son argumentation. De plus il n'a contrairement à un avocat aucun intérêt de nous dire ce que l'on aimerait entendre.

Par **canario13**, le **09/11/2020 à 20:19**

Moi après longue réflexion et recherches ce que j'en ai déduit :

- la servitude est un droit réel immobilier.
- c'est une servitude conventionnelle, les deux parties sont libres de s'arranger en respectant la loi.

Des charges peuvent incomber aux deux fonds.

- je ne crois pas que l'on puisse assimiler une contre partie à une créance, ce sont des

clauses d'une convention, établies en accord des deux parties.

De plus que la charge ou le bénéfice est toujours attaché au fond et ne peut bénéficier exclusivement à une personne. Comme carrelage le garage bénéficie au fond servant.

- que les clauses de la convention de la servitude ont le même délais de prescription que la servitude. Arrondir l'angle de la clôture bénéficie au fond servant . Passer sur le chemin privé bénéficie au fond dominant. ET PAS A DES PERSONNES

- en toute logique je ne vois pas pourquoi les différentes clauses d'une convention auraient des délais de prescription différents. Une servitude conventionnelle n'est pas une transaction commerciale, mais un échange de droits et obligations attaches uniquement aux fonds et opposable aux futurs propriétaires.

Par **beatles**, le **09/11/2020** à **20:50**

C'est la sagesse même.

Mais pour éviter une cacophonie inutile et déviante il faudrait éviter de dire :

[quote]

J'ai oublié de préciser que les matériaux concernant le carrelage étaient à nos frais. Le voisin ne devait fournir que la main d'œuvre. Je ne sais pas si cela a une importance.

[/quote]

Mais :

« J'ai oublié de préciser que les matériaux concernant le carrelage étaient aux frais du propriétaire du fonds servant. Le propriétaire du fonds dominant ne devait fournir que la main d'œuvre. Je ne sais pas si cela a une importance. »

Ceci d'après les dispositions des articles 697 et 698 du Code civil qui apportent certaines précisions sur l'étendue des servitudes :

[quote]

Art. 697 : Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Art. 698 : Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

[/quote]

Étendue qui peut être comme « bon leur semble » conformément à l'article 686 qui précise que chaque propriétaire engage son fonds (« établir sur leurs propriétés »).

Ce ne sont pas des créances mais des clauses qui font partie de l'étendue de la servitude ; pour simplifier elles sont accessoires à la servitude de par la volonté des propriétaires des fonds concernés.

Alors que vous avez tout juste à deux reprises :

[quote]

En contrepartie de cette constitution de servitude l'acquéreur s'engage (l'acquéreur est le fond dominant)

Le mur de clôture du voisin le fond dominant qui longe notre chemin privé forme un angle assez prononcé qui gêne l'accès à notre parcelle. Il avait été convenu que le fond dominant devait arrondir cet angle pour faciliter notre accès.

[/quote]

J'espère que l'huissier vous confortera dans votre juste synthèse.

Par **canario13**, le **09/11/2020** à **22:17**

Je pense que vous êtes dans l'erreur.

La servitude conventionnelle est constituée par toutes les clauses de la convention établie librement par les deux parties