Image not found or type unknown

Servitude de passage

Par **Echecemat**, le **08/08/2022** à **19:24**

J ai acheté une maison en 2017, mon voisin reclame un droit de passage , il detient une donation de 1946 qui comporte des erreurs sur la denomination des parcelles.mon acte notarié ne mentionne rien,l acte notarié de mes predecesseurs , non plus en 2011 et celui encore avant en 1961 non plus, mis a part la reference a l origine de propriete, donc a cette meme donation, puisque c'etait la meme famille.peut il faire annuler ou rectifier cette donation pour quelle soit a son avantage? Mon acte notarié me protege t il?

Par **Karpov11**, le **09/08/2022** à **09:16**

Bonjour,

Un droit de passage pour aller où ? Sur la voie publique ?

Cordialement

Par **Echecemat**, le **09/08/2022** à **11:23**

A l origine le proprietaire possedait les deux maisons, il en a fait dont a deux de ses enfants et a stipulé ds la donation un passage sur l une des parcelles au profit de l autre, ce passage passerait donc devant chez moi, fenetres , porte d entree ,et seul stationnement possible pour mon vehicule,il part de la voie publique,en effet jusqu au milieu de ma propriete pour rejoindre l autre parcelle qui appartient a mon voisin, mais lui de son côté entree maison a aussi une route pour rejoindre la meme voie publique
les references cadastrales reliees a cette donation sont inexactes, de fe fait je conteste cette se4vitude qui plus est, n est inscrite sur aucun acte notarié de vente

Par **Marck.ESP**, le **09/08/2022** à **11:39**

BONJOUR (dans le respect ds CGU que vous avez acceptées).

Par **Karpov11**, le **09/08/2022** à **13:28**

Bonjour,

Le droit de passage est une servitude discontinue (article 688 du Code civil) qui ne peut s'établir que par titre (article 691 du Code civil).

Demandez à votre voisin un titre (acte notarié) sur lequel apparaissent les caractéristiques de la servitude, les signatures du propriétaire du fonds dominant de l'époque (la parcelle de votre voisin) et du propriétaire du fonds servant de l'époque (votre parcelle). Une servitude, c'est comme un contrat.

Si ces informations figurent sur l'acte de donation, cet acte peut-il servir d'acte constitutif de la servitude ? (je n'ai pas la réponse) cependant, j'imagine mal que le propriétaire du fonds servant de l'époque ait signé l'acte de donation même s'il est de la famille.

Par ailleurs, les servitudes sont rattachées à un fonds et non à son propriéraire alors si sur l'acte de donation c'est marqué "servitude de passage au bénéfice de M.X ou de M. Y, cela ne vaut rien selon moi

Cordialement

PS: c'est vrai qu'un bonjour et qu'un merci seraient le bienvenu

Par **beatles**, le **09/08/2022** à **17:45**

[quote]
La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie

[/quote]
Bonsoir,

Pour compléter Karpov11...

Cour de cassation 26 novembre 2013 pourvoi n° 11-28.042 :

[quote]
Premier moyen de cassation

...

Alors 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 ; que le titre récognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir constaté que les titres des parties se bornent à indiquer l'existence d'un droit de passage mais ne font pas référence au titre constitutif de la servitude, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

au regard de l'article 695 du Code civil qu'elle a violé.

Réponse de la Cour

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 (Rennes, 21 juin 2011), que les consorts X... ont assigné M. Y... en dénégation d'une servitude de passage ;

Attendu que pour dire qu'il existe une servitude de passage conventionnelle, l'arrêt retient que l'existence de la servitude de passage grevant le fonds des consorts X... au profit de celui de M. Y... est mentionnée tant dans les titres du fonds servant que du fonds dominant, sans qu'il n'existe de doute sur l'identification des fonds servant et dominant et que dès lors, s'il n'est pas fait référence au titre constitutif de la servitude, les actes produits s'analysent en des titres récognitif qui suffisent à démontrer l'existence de la servitude de passage revendiquée par M. Y... ;

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]
Comme il semblerait qu'il n'existe pas de titre (propre) établissant une servitude et comme votre titre de propriété ne fait pas état d'un tel titre il n'existerait pas de servitude de passage ni aucune autre.

Cdt

Par **Karpov11**, le **10/08/2022** à **06:29**

Rebonjour,

Reflexion faite l'acte de donation ne peut, selon moi, servir de titre établissant une servitude de passage: vous direz à votre voisin que le jour où sa maison sera vendue qu'il va de soi que le nouveau propriétaire n'aura pas entre les mains l'acte de donation et que la question de l'existence d'une servitude de passage ne se posera même pas et en lui rappelant que les servitudes sont rattachées à un fonds et non au propriétaire de ce fonds.

Donc, dans votre affaire, il n'y a aucun titre établisant une servitude de passage.

Cordialement

Par **bern29**, le **10/08/2022** à **13:43**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

le terrain sur lequel se trouve cette servitude lui appartient ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés