Constitution de servitude et dialectique

Par **jose**, le **04/07/2012** à **16:43**

Bonjour à tous, :)

En faisant des recherches pour débrouiller une situation qui s'emmêle, je suis tombé sur votre sympathique forum. Je m'y suis donc invité. [smile36]

Voici donc ma question.

Sur un acte de vente, la constitution de ce qui semble être une servitude (1953)est simplement mentionné ainsi :

[citation]Suivant acte reçu par Maître .... etc

Etant précisé que les vendeurs se réservent un passage (sur la parcelle AE etc...) de un mètre cinquante le long etc... depuis la cour leur restant jusqu'à la place X (etc...)[/citation]

...sans aucune autre précision quand aux modalités d'exercice habituelles.

Cette servitude est-elle "nominative" ou perdure-elle dans le temps sachant que les deux immeubles concernés ont changé de main et qu'elle devrait (ou pourrait) être éteinte ?

Merci pour vos éclaircissements. :)

Par **jose**, le **04/07/2012** à **16:47**

Heu, désolé !

Cela se passe en France. ;)

Par **Camille**, le **04/07/2012** à **19:18**

Bonjour,

En France… métropolitaine ? [smile4]

Ça ressemble effectivement et bougrement à une servitude, dite "servitude de passage", et

"établie par le fait de l'homme", comme le dit le code civil.

Qu'entendez-vous par "nominative" ?
Parce que, dans l'acte de vente, ce serait écrit quelque chose du genre :
[citation]Suivant acte reçu par Maître Charles André Joseph Pierre-Marie Duschmoll …
Bla, bla, bla…
Il a été convenu entre M. et Mme Isidore et Célestine Tartempion, vicomte et vicomtesse de la Pattemouille, d'une part (ci-après "les vendeurs") et…
Bla, bla bla…
Etant précisé que les vendeurs se réservent un passage (sur la parcelle AE etc...) de un mètre cinquante le long etc... depuis la cour leur restant jusqu'à la place X (etc...)[/citation]
Et qu'on pourrait donc comprendre que cette servitude de passage serait exclusivement réservée aux seuls M. et Mme Isidore et Célestine Tartempion, respectivement vicomte et vicomtesse de la Pattemouille ?

Une chose est certaine, une servitude n'est [s]jamais[/s] nominative mais toujours "attachée à un fonds et pour un fonds", donc a priori peu importe qu'il aient changé de main(s) depuis cet acte (aussi bien l'un que l'autre, le fonds servi ou le fonds asservi).

Voir article 686 du C. Civ.

Ce genre de servitudes se prescrit par 30 ans de "non-usage" (706 C. Civ.)
S'agissant ici d'une servitude discontinue (à ne pas confondre avec un "usage continu"), la preuve du non-usage ne va pas être facile à administrer…

Sachant que, pendant ces 30 ans, "Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode" (701 C. Civ.), sinon ce serait trop facile…
[smile25]

P.S. : le fait que l'expression "servitude" ne soit pas expressément utilisée dans l'acte ne change rien à l'affaire.

Par **jose**, le **05/07/2012** à **09:19**

Bonjour et merci Camille pour cette réponse bien documentée.

Nous sommes en effet dans le cadre d'une servitude conventionnelle apparente et discontinue, et l'histoire des 30 ans n'a que peu d'importance car ce passage est utilisé.

Mais un peu trop ! [smile31]

Au départ, cette servitude n'est pas contestée (ni apparemment contestable), quoi que le fait qu'aucunes modalités d'exercices ne soient mentionnées et rendent la relation fonds servant/fonts dominant périlleuse quand il y a abus d'un coté comme de l'autre.

Cela voudrait donc dire que le fonds dominant peut traverser propriété d'autrui de nuit comme de jour, inviter la fanfare municipale, faire passer les copains, et si un particulier se présente et traverse le jardin du fond servant en poussant une brouette pleine de dioxine frelatée en

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

disant qu'il va chez la vicomtesse de la Pattemouille ou un de ses locataires, l'heureux propriétaire du fonds servant doit laisser aller.

[citation]Qu'entendez-vous par "nominative" ?[/citation]

Ben, en fait, les deux immeubles appartenaient à un bonhomme qui a vendu les deux séparément et, comme il habitait dans celui qui est maintenant le fond dominant, il s'est réservé un passage car le jardin du fonds servant s'ouvre sur une impasse donnant directement sur la place du marché.

J'ai lu en furetant un peu partout que l'établissement des servitudes était très encadré (pour éviter les problèmes futurs je suppose) et, devant cette situation, je me demande "comment" penserait un juge car il est évident qu'entre une utilisation (dite "normale" dans les textes) par un type qui se réserve un agrément et ses *héritiers qui font ce qu'ils veulent, il y a une marge qu'il est vite fait de franchir.

* Héritiers parce que le fond dominant à reçu un bel héritage. [smile4]

Par **Camille**, le **05/07/2012** à **12:01**

Bonjour,
[citation]J'ai lu en furetant un peu partout que l'établissement des servitudes était très encadré (pour éviter les problèmes futurs je suppose) et, devant cette situation, je me demande "comment" penserait un juge car il est évident qu'entre une utilisation (dite "normale" dans les textes) par un type qui se réserve un agrément et ses *héritiers qui font ce qu'ils veulent, il y a une marge qu'il est vite fait de franchir. [/citation]
Euh... méfiez-vous de ce qu'on peut lire sur Internet, on y lit beaucoup de bobards...
Notamment de ceux qui confondent servitudes légales et servitudes conventionnelles.

[citation]Au départ, cette servitude n'est pas contestée (ni apparemment contestable), quoi que le fait qu'aucunes modalités d'exercices ne soient mentionnées et rendent la relation fonds servant/fonts dominant périlleuse quand il y a abus d'un coté comme de l'autre. [/citation]
Bien sûr qu'il peut arriver qu'une servitude peut dégénérer en abus de droit, les juges sont en partie là exprès pour régler ce genre de problèmes.
Sauf qu'il faut s'entendre sur ce qu'on appelle "abus", surtout quand on est concerné directement.

Par exemple...
[citation] le fonds dominant peut traverser propriété d'autrui de nuit comme de jour[/citation]
Absolument ! En tant que fonds servant, vous absolument pas le droit de limiter l'accès au passage à certaines heures de la journée.
De même...
[citation]faire passer les copains[/citation]
... de limiter l'accès à seulement certaines personnes.
Pas plus que d'y poser en travers un portail avec cadenas sans l'accord du fonds dominant, ou d'y poser des pièges à loups ou des fosses à tigres...

Bis repetita placent :

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[citation]Article 701 Code civil
Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.
Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux etc.[/citation]

Mais encore...
[citation] inviter la fanfare municipale[/citation]
Oui, si elle emprunte le passage en silence. Une fois arrivée sous les fenêtres du vicomte, elle peut lui distiller une aubade pour fêter ses 75 ans autant qu'elle veut.
(sauf problèmes de nuisances de voisinage, qui est un autre problème, éventuellement à régler avec le maire, qui a dû donner l'autorisation de cette magnifique prestation pseudo-symphonique).

Ou encore :
[citation]si un particulier se présente et traverse le jardin du fond servant en poussant une brouette pleine de dioxine frelatée [s]**en disant qu'il**[/s] va chez la vicomtesse de la Pattemouille ou un de ses locataires[/citation]
Particulier qui n'a absolument rien à dire, le propriétaire du fonds servant n'ayant absolument pas le droit de lui poser la moindre question, à condition... que la dioxine frelatée soit enfermée dans un fût étanche pendant sa traversée du fonds servant. Après, une fois parvenu sur le fonds dominant, il pourra la répandre comme bon lui veut.
(sous réserves de nuisances de voisinages etc. déjà mentionnée ci-dessus au sujet de l'orphéon festif)

De même, à supposer le fonds dominant totalement enclavé, s'il prenait l'envie au vicomte et à la vicomtesse d'une reconversion salutaire dans l'éco-agriculture de céréales bio, et qu'ils aient besoin, pour leur exploitation respectueuse de l'environnement, de faire passer leur moissonneuse-batteuse-lieuse carburant à l'huile de maïs recyclée, ils auraient le droit d'obtenir l'élargissement dudit passage...
(article 682)
[smile4]

[citation]Ben, en fait, les deux immeubles appartenaient à un bonhomme qui a vendu les deux séparément et, comme il habitait dans celui qui est maintenant le fond dominant, il s'est réservé un passage car le jardin du fonds servant s'ouvre sur une impasse donnant directement sur la place du marché. [/citation]
Je m'en doutais un peu, mais ça ne me dit pas en quoi elle est *"nominative"* (mais je devine).
[smile25]

Par **jose**, le **05/07/2012** à **13:05**

[citation]Je m'en doutais un peu, mais ça ne me dit pas en quoi elle est "nominative" (mais je devine).[/citation]
[citation]Sauf qu'il faut s'entendre sur ce qu'on appelle "abus", surtout quand on est concerné directement. [/citation]
Yes, vous avez compris et ce n'était qu'une question. [smile3]

En fait, loin de moi l'idée de faire zapper cette servitude (quoi que...), mais je cherche à limiter

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

l'abus en question car, si je laisse faire, la fanfare à la dioxine risque de venir jouer la nuit ne serais-ce que pour montrer la suprématie de la vicomtesse et de ses ayants droit. Lol !

[citation]Euh... méfiez-vous de ce qu'on peut lire sur Internet, on y lit beaucoup de bobards...[/citation]
Affirmatif ! [smile4]

C'est d'ailleurs pour cela que je me suis arrêté ici car les conversations ne font pas du n'importe quoi mais la réflexion est d'usage et bien documentée.

Bon, je n'ai pas installé des fosse à tigre, suis au clair de l'article 701, et m'interroge sur le 702.

[citation]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.[/citation]

Mon intention n'était pas au départ de venir polluer ce lieu avec mes histoires, mais je cherche à comprendre les limites car il doit bien y en avoir puisque c'est le fond servant qui paye des impôts et il faudrait voir qu'un fonds dominant n'utilise pas une servitude comme les Champs Elysées.

Sur le principe :

Une servitude est constituée pour un fonds et, si la destination de ce fonds change, la nuisance de la servitude supportée aussi.

Par exemple, imaginons que le fond dominant (habitation) engage des travaux pour implanter dans ses murs un établissement recevant du public.

Nous savons que le permis de construire qui lui a été accordé précise *« SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS " et notamment des servitudes pouvant s'opposer à la construction projetée »*

Tout le monde sait qu'une aubade de temps en temps est supportable, mais que la porte de service (fournisseurs, personnel,poubelles etc...) et l'issue de secours d'un restaurant sont autre chose que le passage d'un simple particulier habitant l'immeuble d'à coté avec ou sans brouette de radis bio (plus sympathiques que la dioxine).

Dans notre cas, c'est un peu tard car le restaurant existait avant que j'arrive (il fait de l'excellent couscous), mais il est évident que que si j'avais été instruit que la servitude d'origine était ainsi aggravée, je n'aurais certainement pas acheté le passage des poubelles du restau et des copines de sa patronne.

[citation] le propriétaire du fonds servant n'ayant absolument pas le droit de lui poser la moindre question[/citation]

Autrement dit, n'importe qui peut aller frapper à la porte de service de ce restaurant (située sous mon toit) en traversant mon jardin.
C'est un lieu public, quoi ! [smile31]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[smile25]

[citation]et qu'ils aient besoin, pour leur exploitation respectueuse de l'environnement, de faire passer leur moissonneuse-batteuse-lieuse carburant à l'huile de maïs recyclée, ils auraient le droit d'obtenir l'élargissement dudit passage...
(article 682) [/citation]

Très bel exemple ! [smile3]

Et dans ce cas, il n'y a pas "aggravation de servitude ?

Par **Camille**, le **05/07/2012** à **14:05**

Re,
[citation]Et dans ce cas, il n'y a pas "aggravation de servitude ?
[/citation]
Si si... [smile4]
Bien pour ça que j'ai précisé expressément...
[citation]à supposer le fonds dominant [s]totalement enclavé[/s]
[/citation]
Donc servitude légale et non pas conventionnelle, pour laquelle...
[citation]puisque c'est le fond servant qui paye des impôts[/citation]
... il est prévu...
[citation]à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner
[/citation]
également visée au 685.
Dans ce cadre, l'aggravation est possible.

[citation]il faudrait voir qu'un fonds dominant n'utilise pas une servitude comme les Champs Elysées.
...
le passage des poubelles du restau et des copines de sa patronne.
[/citation]
Un droit de passage est un droit de passage.
Même si les copines de la patronne invitent le régiment de chasseurs alpins stationné dans le coin à aller y boire un coup.

[citation]Une servitude est constituée pour un fonds et, si la destination de ce fonds change, la nuisance de la servitude supportée aussi.

Par exemple, imaginons que le fond dominant (habitation) engage des travaux pour implanter dans ses murs un établissement recevant du public.

Nous savons que le permis de construire qui lui a été accordé précise « SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS " et notamment des servitudes pouvant s'opposer à la construction projetée »
[/citation]
Malheureusement, cette formule ne se prend pas dans ce sens-là. Les "servitudes pouvant

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

s'opposer à la construction projetée" sont les servitudes qui pourraient être imposées au "promoteur immobilier" (par exemple, s'il voulait construire un aéroport ou une forge industrielle dans site classé ou une zone environnementale protégée) et non pas celles dont il pourrait bénéficier en tant que fonds dominant...
Si ([s]et seulement si[/s]), l'édifice culturel gastronomique envisagé est totalement enclavé, le droit de passage, la servitude correspondante donc, lui est due de plein droit.
Si ce n'est pas le cas, c'est la convention initiale qui fait foi.
Donc, tant qu'ils n'empiètent pas ailleurs que sur le passage défini, du moment qu'ils se déplacent sur la pointe des pattes et en silence, le vicomte pourrait y faire passer un troupeau d'éléphants...
Pour aller rendre visite aux autruches de la vicomtesse.
Bon, bon, peut-être pas un troupeau d'éléphants.
Quoique... si on était en Inde...
[smile17]

Par **jose**, le **05/07/2012** à **16:33**

[citation]Si si...
Bien pour ça que j'ai précisé expressément...
Citation :
à supposer le fonds dominant totalement enclavé [/citation]

Hé ! Justement.

Le fonds en question n'est **justement pas enclavé** et dispose même d'un autre passage donnant directement sur la rue dans laquelle le restaurant a sa façade.

La propriétaire des lieux, après avoir fait des aménagements, préfère le louer transformé en studio et faire passer la porte de service et l'issue de secours de sa locataire par le jardin du fonds servant.

Economique, pratique et ça rapporte gros. [smile4]

En plus, ce passage est plus court que la servitude pour rejoindre le domaine public mais c’est une autre histoire.

Notre cas est une **servitude conventionnelle sans enclavement** et c'est pour cela que dans cette histoire, il n'y a rien de légal (voir la suite si on y arrive). [smile3]

[citation]Un droit de passage est un droit de passage.
Même si les copines de la patronne invitent le régiment de chasseurs alpins stationné dans le coin à aller y boire un coup.[/citation]

Je ne voulais pas revenir là-dessus mais puisque on m'y invite... [smile4]

Une servitude étant liée à un fonds (et non pas à une personne) et par extension à son utilisation, je ne vois pas ce qu'un troupeau d'éléphants auraient à aller faire dans ce restau si ce n'est y être mangé.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Sauf si il est dans la brouette laquelle est poussée par un fournisseur.
Et encore, aussi faut-il que le troupeau soit empaqueté aux normes NF[smile3]

Les copines de la patronne ne passant que pour des visites d'ordre privées, cela n'entre pas dans le cadre d'une utilisation "normale" d'un commerce.

Le régiment de chasseurs alpins stationné dans le coin ne peut pas passer par la porte de service pour aller y boire un coup car c’est formellement interdit à la clientèle.

Alors, qui peut passer et quand ?

Bon, je ne veux pas chipoter mais savoir qui peut faire quoi et à quel moment.

Oublions la servitude légale (pas d'enclavement) et restons zen. Dans notre cas de figure...

[citation]c'est la convention initiale qui fait foi.[/citation]

Elle ne dit rien et les temps ont changé.
L'utilisation de la servitude aussi et, si personne n'a encore rien dit jusqu'à maintenant, c’est que le fond servant est resté inhabité pendant des année et il est de bonne guerre que le font dominant ait pris ces aises depuis 10 ans que le commerce existe.

- Aggravation de servitude ou pas.
- Possibilité de réclamer la requalification de cette servitude (je ne sais pas si c’est comme ça qu'on le dit) ou pas ?

D'autre part, quid de la légalité de la manœuvre ?

1/ J'instaure une servitude de passage sur la propriété de mon voisin (ce n'est qu'un exemple) sans préciser à quoi elle sert
2/ Je construis un Luna-Parc
3/ Je lui réclame le passage de mes employés, fournisseurs et leurs copains

Que dit le juge si le voisin se plaint ou plutôt, ledit voisin peut-il considérer qu'il n'y a pas de servitude pour un parc d'attraction ou du moins pas une de ce genre ?

Je suis persuadé que des cas comme celui-là sont déjà arrivé (comme vous dites c’est pour régler cela que les juges sont) mais, avant de saisir la justice, je cherche vous l'avez compris à approcher au mieux la réalité et savoir comment tout cela fonctionne car ce n’est pas la peine de réclamer quelque chose qu'on n'a pas encore très bien appréhendé.

Il est en effet de notoriété publique que ce n'est pas parce qu'on a raison qu'on gagne procès et parce qu'on a tord qu'on le perd. [smile4]

[citation]Les "servitudes pouvant s'opposer à la construction projetée" sont les servitudes qui pourraient être imposées au "promoteur immobilier" (par exemple, s'il voulait construire un aéroport ou une forge industrielle dans site classé ou une zone environnementale protégée) et non pas celles dont il pourrait bénéficier en tant que fonds dominant...[/citation]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Merci pour l'info. Je comprends mieux. [smile16]

Maintenant, si vous le voulez bien, le temps de réfléchir et trouver ma réponse concernant l'aggravation de la servitude et ce qu'il faudra faire pour résoudre le cas, examinons deux détails qui entrent dans une certaine mesure dans cette affaire.

a) Entretien de la servitude.

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

Imaginons une seconde que le fonds dominant refuse catégoriquement de payer les frais afférents à l'entretien de la servitude et sa conservation.

J'ai lu quelque part que ceci était considéré comme **un abandon de servitude**. Ceci est-il vrai ?

b) **Pour en revenir aux issues de secours**, il parait que...

[citation]une servitude contraire aux règles de Police serait sans effet[/citation]

Et si justement les équipements d'hygiène et de sécurité du fonds dominant n'était pas aux normes (du moins dans la partie concernant la servitude) et que ni la propriétaire ni sa locataire (propriétaire du restaurant) ne voulaient procéder à une mise en conformité des règlements administratifs, pourrait-on lui dire de se mettre en règle avant de prétendre inviter discrètement la Marine par la porte de service ?

Bon, je sais, j'ai l'air de chercher la petite bête mais on se défends comme on peut, et ce n'est qu'en **évaluant et retenant les éléments recevables** qu'on peut étudier une situation et faire faire valoir son droit quand nous nous croyons spoliés.

Par **Camille**, le **05/07/2012** à **19:37**

Re,

[citation]je ne vois pas ce qu'un troupeau d'éléphants auraient à aller faire dans ce restau si ce n'est y être mangé.[/citation]
Dois-je comprendre que vous feriez défense à des éléphants du droit d'aller manger au restaurant, comme tout le monde, du moment qu'ils payent leur addition, rubis sur l'ongle ??? Je me trompe énormément ??? Et qui vous a dit que les éléphants n'aimaient pas le couscous ???
[smile4]

[citation]Les copines de la patronne ne passant que pour des visites d'ordre privées, cela n'entre pas dans le cadre d'une utilisation "normale" d'un commerce.[/citation]
C'est bien possible, mais des "visites d'ordre privé" ne regardent pas le fonds servant. De même que, par allusion avec la moissonneuse-batteuse-lieuse à l'essence de distillat de betterave, ça n'interdit pas le vicomte et la vicomtesse de recevoir aussi le cousin de la

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

bicyclette à Jules quand bon leur semble, même si le cousin vient pour autre chose que pour piloter la fameuse fumeuse moissonneuse (et même sans Jules).

[citation]Le régiment de chasseurs alpins stationné dans le coin ne peut pas passer par la porte de service pour aller y boire un coup car c'est formellement interdit à la clientèle.[/citation]
Pareil. Ici, le propriétaire du fonds servant ne peut pas arguer du règlement intérieur du commerce, qui ne le concerne pas. Et, dans votre cas, il n'y a pas aggravation par rapport à la situation constatée quand vous êtes arrivé. C'est éventuellement votre prédécesseur qui aurait pu trouver des motifs de se plaindre, puisqu'il ne s'agit pas d'un terrain enclavé.

[citation]Alors, qui peut passer et quand ?[/citation]
A priori, toute personne qui a affaire ou a à faire dans le fonds dominant, quel que soit le motif et à n'importe quelle heure du jour et de la nuit, et même plus si affinités…

[citation]- Aggravation de servitude ou pas.[/citation]
Par rapport à la situation initiale, oui, mais par rapport à la vôtre, arrivé après coup, selon moi non, puisque le restaurant existait déjà et que, normalement, votre notaire et votre vendeur ont dû vous informer de cette servitude et même l'écrire dans l'acte, ce que vous avez pu constater en visitant les lieux avant de prendre la décision d'acheter.

[citation]Imaginons une seconde que le fonds dominant refuse catégoriquement de payer les frais afférents à l'entretien de la servitude et sa conservation.
J'ai lu quelque part que ceci était considéré comme un abandon de servitude. Ceci est-il vrai ?[/citation]
Pour moi non. En tout cas, rien lu de tel dans le code civil, on pourrait même dire qu'il y est écrit plutôt le contraire. D'autant que, même refusant d'exécuter les travaux d'entretien, il continue quand même à user du droit de passage et, en plus, il est le seul à être lésé de cette situation.
Or, *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans…*, donc...
(Pour l'extinction d'une servitude, voir articles 703 à 707)

[citation]une servitude contraire aux règles de Police serait sans effet[/citation]
Jamais rien lu de tel non plus, pour les mêmes raisons. Je pense que c'est une déduction un peu hasardeuse de…
[citation]et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.[/citation]
de l'article 686.

[citation]pourrait-on lui dire de se mettre en règle[/citation]
Oui, tout à fait ! ***"ON"*** pourrait. Mais pas vous, le propriétaire du fonds servant, que ça ne regarde pas. Mais les "services administratifs concernés", ça oui.

Sauf, bien sûr… si les éléphants, qui étaient confortablement installés à la table n°4 devant un couscous royal (brochettes d'agneau, merguez, poulet, + méchoui avec supplément 5€) au moment où le feu a pris dans l'arrière-cuisine, affolés, se sont précipités vers la seule issue de secours et, au passage du passage, ont écrabouillé votre magnifique bungalow de jardin amoureusement construit de vos propres mains, après avoir plongé dans votre piscine fraîchement construite. Mais, là, c'est une autre affaire qui concernera vos assureurs respectifs.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Une fois qu'on aura rattrapé les éléphants…

[citation]avant de prétendre inviter la Marine ?[/citation]
Euh... Si Mme Le Pen n'y voit pas d'inconvénient, pourquoi pas ? Il paraît qu'elle connait un tas d'histoires drôles sur les éléphants du PS…

[citation]1/ J'instaure une servitude de passage sur la propriété de mon voisin (ce n'est qu'un exemple) sans préciser à quoi elle sert
2/ Je construis un Luna-Parc
3/ Je lui réclame le passage de mes employés, fournisseurs et leurs copains[/citation]
Si ce n'est pas une servitude légale, pas de Luna-Parc et le voisin… de l'époque aurait pu se plaindre. Dans votre cas, arrivé une fois que le mal était fait et ayant normalement pu constater l'état de la servitude avant de prendre la décision d'acheter, je pense que non. Sinon, dans le cadre d'une servitude conventionnelle quelconque, il y aurait bien un propriétaire actuel pour faire des fouilles historiques remontant jusqu'au "néo-déluge" et prétendre que la servitude actuelle *"ne correspond plus à la servitude convenue entre Pierrot la Guenille et Jacquot la Paluche selon le parchemin de l'acte rédigé en l'an 1648 par-devant Maître Scribouillard, notaire sis à Bonningues-lès-Ardres, et conservé au musée des Hypothèques de Ribaute-lès-Tavernes, puisqu'il y était question de permettre à Marie épouse La Guenille de traverser le terrain de Jacquot pour aller battre son linge au lavoir de la commune sans avoir à faire le détour par la route qui va de Putanges-Pont-Écrepin à Castelnau-d'Estrétefonds, or l'arrière-arrière-arrière etc. petite fille de Marie dispose aujourd'hui d'un lave-linge d'une marque réputée, vantée par la célèbre mère Denis, une collègue de l'ancestrale Marie "*…

[citation]Il est en effet de notoriété publique que ce n'est pas parce qu'on a raison qu'on gagne procès et parce qu'on a tord qu'on le perd.[/citation]
Mon avocat m'a toujours dit "Un procès gagné d'avance n'est jamais gagné d'avance…" [smile3]

Par **jose**, le **06/07/2012** à **12:44**

Bonjour à tous, [smile16]

J'aime bien vous lire, Camille, car le but de ce fil est atteint car cette conversation ne prends pas de raccourcis et invite à la réflexion.

C'est fou ce qu'on apprends en lisant entre les lignes et cela permet de prendre du recul quand à notre présent vécu voire notre impartialité du moment.

Il va très sérieusement falloir me pencher (aussi) sur le droit à la propriété car plus j'avance dans cette étude, plus je me dis que rien n’est acquis d'avance même avec un "papier du notaire". [smile4]

[citation]Dois-je comprendre que vous feriez défense à des éléphants du droit d'aller manger au restaurant, comme tout le monde, du moment qu'ils payent leur addition, rubis sur l'ongle[/citation]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Non, mais je leur ferais défense de me tromper en passant par la porte de service.

De plus, si ils consomment, ils **doivent** payer l'addition surtout si ils consomment en plus quelque chose **qui n'est pas prévu dans le menu du jour**. [smile3]

[citation]C'est bien possible, mais des "visites d'ordre privé" ne regardent pas le fonds servant.[/citation]

Pas d'accord !

Si ce qu'il se passe dans le restau voisin ne regarde en effet pas le particulier mitoyen, un fond servant a un droit de regard sur ce qu'il se passe sur ses terres et doit pouvoir interdire le passage à toutes personnes qui n'ont pas de relation directe avec l'utilité du fond dominant.

A la limite, le plombier, d'accord, mais le cousin à Jules, si il n’est pas membre du personnel ou mandaté par un ayant droit au passage patenté, il n'a rien à faire dans le jardin d'un particulier qui ne l'a pas invité.

Cela dit, si je comprends bien les textes, une servitude étant établie en faveur d'un fonds et pas d'une personne, l'illégal passage d'un corps étranger concerne bien "le fonds" et non le locataire.

Il y a sans doute matière à ferrailler sur la question et j'adorerais le métier d'avocat, mais d'autres points sont pour le moment de nature à retenir notre attention. a suivre...[smile3]

[citation]Et, dans votre cas, il n'y a pas aggravation par rapport à la situation constatée quand vous êtes arrivé. C'est éventuellement votre prédécesseur qui aurait pu trouver des motifs de se plaindre, puisqu'il ne s'agit pas d'un terrain enclavé. [/citation]

Mon prédécesseur n'habitait pas sur place et n'était pas dérangé par les poubelles et les copines. Lol !

Il n'en reste pas moins que, en y regardant de plus prés, la servitude a été crée pour un objet et que l'objet a changé et de manière radicale.

Le passage étant piétonnier (1,50 mètre de large), il n'y a pas (encore) de moissonneuses batteuses, mais un commerce particulièrement polluant et **changement de destination du fond dominant** d'autant plus que le passage concerné est devenu (par magie sans doute)à sa seule et unique exclusivité.

Ce changement aurait dû être acté aux hypothèque (cherchons donc confirmation) et le fait que cela n'ait pas été fait a induit l'acheteur du fonds servant en erreur car qu'il y a lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit.

Qu'en penserait un juge ?

Bon, on avance. :)

Nous ne sommes (presque) plus dans une simple querelle pour savoir qui passe et quand, mais devant une réalité qui lèse un justiciable qui a levé un lièvre et cherche où est le bug afin

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

de rentrer dans ses droits.

L'entretiens et la conservation de la servitude :

[citation]Nemo auditur propriam turpitudinem allegans[/citation]

Justement, le code civil est très clair sur cette question et l'entretien et la conservation d'une servitude est à la charge du fond dominant ou à frais partagé si il y a lieu.

Je ne sais plus où j'ai été pécher l'info selon laquelle le fonds dominant qui voudrait s'y soustraire (nous sommes dans ce cas) perdrait ses droits à l'utiliser et c'est pour cela que je vous ais soumis la question.
Je vais continuer ma recherche dans ce sens car cela a une certaine importance en pensant à l'avenir car il ne manquerait plus que je paye en plus d'offrir un agrément à des visiteurs indésirables. [smile31]

[citation][citation]une servitude contraire aux règles de Police serait sans effet[/citation]
[citation]Jamais rien lu de tel non plus, pour les mêmes raisons. Je pense que c'est une déduction un peu hasardeuse de…[/citation][/citation]

En mon sens, pas si hasardeuse que ça....

L'article 686 est semble-il très clair.
Dans un établissement recevant du public (ERP) la norme des équipements sanitaire et de sécurité est très stricte.

L'entrée de service et l'issue de secours passant sous le toit et dans le jardin du fonds servant le transformant ainsi en partie intégrante du dispositif susnommé, il est bien placé pour savoir qu'il n'est pas aux normes et que le passage devrait entre autres être équipé des deux portes anti panique s'ouvrant sur l'extérieur ce qui n'est pas le cas bien évidemment.

Nous sommes là en contradictions avec les règles de police les plus élémentaires et même que ce restaurant ne devrait pas être ouvert mais ça, c'est une histoire qui ne me regarde effectivement pas.

Par contre, si j'en crois l'article 686, par ce fait cette servitude est nulle du moins tant que le fond dominant ne s'est pas mis en règle avec l'administration.

Le chef du fonds dominant ne peut pas renvoyer la patate à sa locataire puisque la destination de son fonds a manifestement changée et que la servitude est à l'exclusivité du restau.

Bigre, en voilà un point sensible qu'il convient de débroussailler ne serais-ce que pour le fun et je voudrais bien que d'autres étudiants en droit se mêlent de cette conversation car je trouve cela bougrement intéressant.[smile16]

[citation]Citation :
pourrait-on lui dire de se mettre en règle

Oui, tout à fait ! "ON" pourrait. Mais pas vous, le propriétaire du fonds servant, que ça ne

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

regarde pas. Mais les "services administratifs concernés", ça oui. [/citation]

Tous auront compris que cette histoire d'entretien et de réglementation des locaux utilisés par les ERP ne sont que des diversions visant à faire pression sur le chef (du fonds dominant) pour qu'il soit plus raisonnable, et c'est un excellent exercice pour des étudiants.

C'est en outre très plaisant de chercher à comprendre le fonds d'une affaire; Sans jeu de mots. [smile4]

[citation]Citation :
avant de prétendre inviter la Marine ?

Euh... Si Mme Le Pen n'y voit pas d'inconvénient, pourquoi pas ? Il paraît qu'elle connait un tas d'histoires drôles sur les éléphants du PS…[/citation]

Et sur l'accès "au pouvoir" mais cela n'a pas fonctionné. [smile36]

Le Luna Parc :

[citation]Sinon, dans le cadre d'une servitude conventionnelle quelconque, il y aurait bien un propriétaire actuel pour faire des fouilles historiques remontant jusqu'au "néo-déluge" et prétendre que la servitude actuelle "ne correspond plus à la servitude convenue entre...[/citation]

Transmission de pensée ?

Je viens de recevoir un scoop. :)

J'essaye de débroussailler cette histoire sur divers forums et avec divers intervenants autant sur terre que sur Net et voilà la dernière livraison arrivée toute chaude ce matin dans ma boite mail..

[citation]un droit de passage doit être entendu de manière restrictive,

par conséquent, il faut entendre qu'il ne s'agit que d'un passage à pieds s'il n'y a pas d'autre précision

si les immeubles ne sont pas enclavés et si le texte indique :

"les vendeurs se réservent..... " le droit de passage ne concerne qu'eux seuls sans pouvoir le transmettre [/citation]

En fait, cette servitude ressemble plus à une **convention de passage personnelle** qu'à une servitude qui dure dans le temps, et je me demande très sérieusement (depuis toujours en fait) si ce n’est pas par là où il faudrait creuser mais j'avoue qu'on en parle assez peu sur le Net.

Et pourtant.....

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **07/07/2012** à **11:33**

Bonjour,
Je pense que, parvenu à ce stade, vous feriez mieux d'aller consulter un (bon) avocat.
Tenez-nous au courant.
[smile25]

Par **jose**, le **07/07/2012** à **12:04**

Oui, merci Camille pour ce conseil et j'en ais consulté un qui m'a tout simplement dit qu'effectivement qu'il y avait un problème mais qu'il serait difficile de gagner(pour les raisons que vous savez mieux que moi).

Seulement, c'était une consultation gratuite en mairie, et l'homme de l'art n'a pas vraiment été au fond des choses en se contentant d'une réponse lapidaire.

Les avis sur ce genre d'histoire étant assez partagés, chez les hommes de loi aussi (d'après ce que je lis à droite et à gauche), je ne pourrais consulter un spécialiste que quand j'aurais des données fiables et à toutes épreuves.

Par exemple, le conciliateur de justice de la région dit une chose et l'avocat que j'ai vu dit le contraire.

Le cabinet intervenant dans le cadre de l'assurance donne une version que le 3939 (Allô service public) dément.

Qui croire dans tout cela ?

C'est pour cela que je cherche à savoir la vérité pour comprendre tout ces processus et étayer mon dossier afin de ne pas imposer ou subir n'importe quoi et être informé et armé si nous allons en justice.

Je n'en veux pas à mon adversaire mais désire que les droits soient respectés, autant les siens que les miens et, si nous pouvons éviter de nous dévorer pour rien, ne nous en privons pas.

De longues et fastidieuses recherches valent mieux qu'un très long et coûteux procès.

Comment dit-on ça en latin ? [smile3]

Tiens, j'en connais moi aussi une bonne.

[citation]Actus dicatur bonus qui est conformis legi et rationi.[/citation]

Un acte est dit bon lorsqu'il est conforme à la loi et à la raison.. [smile9]

En tout cas, merci Camille pour l'aide que vous m'avez apportée car notre conversation m'a

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

permise de voir plus large en prenant du recul.

Merci aussi aux initiateurs de ce forum et bons débats à tous.

Selon la formule consacrée, je viendrai vous donner des nouvelles à l'issue de l'histoire ou avant si un élément méritait d'être partagé.

Pour l'utilité et l'utilisation commune.

Salus populi, suprema lex est.[smile16]

Ps: Comment on trouve un "bon avocat" et où ? ;)

Par **Camille**, le **07/07/2012** à **15:11**

Re,
[citation]Ps: Comment on trouve un "bon avocat" et où ? ;)
[/citation]
Ah ça, c'est une excellente question...
Une chose est certaine, si quelques unes de vos affirmations de votre précédent message d'hier (presque toutes, d'ailleurs) émanent d'un avocat (*), ce n'est pas celui-là que je choisirais...
[smile17]

(*) Sauf, peut-être, dans votre message de ce jour...
[citation]mais qu'il serait difficile de gagner[/citation]
[smile25]

Par **jose**, le **07/07/2012** à **15:31**

[citation]ce n'est pas celui-là que je choisirais... [/citation]

Hé ! Mais c'est justement pour cela qu'il faut qu'il soit "bon". [smile4]

Comme dit ci-avant, sans chercher le Graal, j'aspire à comprendre **la Vérité** sans retourner en Inde où j'ai fais plusieurs séjours quand j'étais hippie dans mes jeunes années.

Plus je cherche, plus je découvre des subtilités et vais avoir besoin d'un **bon** juriste qui sache m'aider à démêler le vrai du faux car je suis trop impliqué pour rester objectif.

Ah! Si un baveux spécialisé en droit immobilier au chômage pouvait passer et était intéressé par cette histoire, je me demande si je ne l'inviterais pas à dîner.

Ps: Heu...[smile9]
Ce n'est pas une offre de service formelle. [smile4]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Allez, je repars au combat. [smile3]

[citation]...mais qu'il serait difficile de gagner[/citation]

A défaut de ne pas perdre. [smile25]

Par **Camille**, le **07/07/2012** à **21:57**

Re,
[citation]Ah! Si un baveux spécialisé en droit immobilier au chômage pouvait passer et était intéressé par cette histoire...
[/citation]
Ben, sur un forum d'étudiants, quand bien même d'étudiants en droit, des avocats viennent assez rarement y traîner leurs galoches...

[citation] je me demande si je ne l'inviterais pas à dîner.
[/citation]
C'est ça ! Au couscous du coin !

(En plus, même pas besoin de prendre la bagnole... en passant par la porte de service !) [smile4]

Par **jose**, le **08/07/2012** à **11:18**

[citation]Ben, sur un forum d'étudiants, quand bien même d'étudiants en droit, des avocats viennent assez rarement y traîner leurs galoches...[/citation]

C'est dommage, vous devriez les inviter ! [smile16]

[citation]C'est ça ! Au couscous du coin ![/citation]

Et pourquoi pas ! [smile3]

En fait, outre que ses poubelles ne plaisent pas et quelle a trop de copines, son couscous est exceptionnel, et c’est la propriétaire du restau qui est la plus flouée dans cette histoire.

Elle a de toute bonne foi loué un local avec vue sur le jardinet du voisin et paye, sans savoir (en principe) qu'il est litigieux, un droit d'y passer compris dans son loyer.

Bon, elle sait (aussi) très bien qu'elle est dans une propriété privée et que le fait que cette dernière soit maintenant rachetée et habitée, qu'elle doit respecter les usus et l’environnement.

Vive les verts ! [smile17]

Mais son problème est gigantesque car si le fonds servant se fâche et si sa propriétaire ne

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

veut pas lui (ou ne peux pas) donner **l'autre passage existant** pour satisfaire sa réglementation, elle doit fermer son restaurant.

Et c'est là que les choses se compliquent. [smile31]

D'autant plus que si j'étais à sa place, je préférerais le jardin qui est bien plus pratique pour sortir ses *cartons et recevoir pour le thé en toute discrétion.

*Les cartons:

Pour la petite histoire, savoir que si elle sorts ses cartons dans la rue principale, elle doit les plier et les manutentionner à des heures réglementaires sauf se prendre des PV de la mairie.

En passant sous mes fenêtres, elle a accès aux conteneurs poubelles de l'autre rue qu'elle peut remplir à gogo sans que personne ne lui en fasse la remarque.

Lol !

Bon, je ne voudrais pas vous embêter avec mes histoires et il n'était pas mon intention en venant ici de m'étendre aussi largement.

Maintenant, nous pourrions considérer que c'est une "étude de cas" qui pourrait servir de TP à des étudiants avides de savoir et sans doute encore naïfs quand à la vocation de La Justice.

Hé!Hé! hé! [smile4]

Sur ce, je rencontre le conciliateur dans quelques jours pour le tenir au courant de l'évolution de l'affaire et je vous dirais où c'est en est quand il y aura du nouveau.

Bon week-end à tous. :)

Par **magicvic**, le **29/08/2012** à **13:39**

Bonjour,

Nous rencontrons actuellement un problème similaire.

Nous avons une maison mitoyenne et notre terrain passe devant la maison de la voisine.

Sur notre terrain existe une passerelle pour accès au RDC et la porte de la cave de la voisine.

Des travaux ont été réalisés bien avant que nous achetions notre maison pour transformer l'habitation mitoyenne en 4 appartements. A l'origine l'entrée du bâtiment se trouvait côté rue (la porte a été transformée en fenêtre) et l'accès à l'arrière existait bien. Aujourd'hui l'entrée arrière est devenue l'entrée principale.

D'après ce que l'ancienne proprio nous a raconté, la passerelle qui est actuellement sur notre terrain a été construite illégalement du temps de la proprio d'encore avant et rien n'a été fait

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

pour la faire enlever.

Dans notre acte authentique concernant l'article servitudes, il est noté :
"Déclarations :
Le vendeur déclare que l'immeuble cadastré section BO numéro 80 bénéficie sur l'immeuble présentement vendu d'une rampe d'accès permettant d'accéder à l'étage ainsi que d'une servitude de passage pour la cave. Que ces aménagement et passage résultent de faits qui ne sont pas postérieurs au 1er janvier 1956 et en conséquence, n'ont pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques"

Notre notaire nous a expliqué ce cette déclaration n'avait aucune valeur si notre voisine ne pouvait apporter la preuve de ce droit de passage (acte constitutif).
Dans l'acte authentique de la voisine, aucune mention de ce droit de passage supposé. Nous avons été chez son notaire à elle pour démêler ce sac de noeuds. Le notaire en question s'appuie sur la déclaration dans notre acte pour confirmer que la voisine a un droit de passage. Je lui renvoie le lendemain un mail avec rappel des articles de lois et la jurisprudence de la cour de cassation, chambre civile 3, 12 avril 2012.
Analyse de la jurisprudence : "[s]Ne peut remplacer le titre constitutif de la servitude requis par l'article 695 du code civil, l'acte authentique qui se borne à mentionner l'existence de cette servitude[/s], peu important à cet égard qu'une telle mention figure de manière concordante dans les actes authentiques émanant des différentes parties au litige"
Réponse du notaire : "je reste sur ma position, Mme la voisine a bien un droit de passage"

En fait nous en sommes venus à vouloir contester ce passage car Mme la voisine à qui nous avons proposé un réaménagement de notre limite de propriété a refusé notre proposition.
Ce réaménagement est voulu car le réseau de la ville déborde, et qu'à chaque grosse pluie nous nous retrouvons inondés. Dans la proposition que nous avions fait, on déplaçait de 3 m l'accès à l'entrée, on refaisait un escalier bien plus pratique que la descente actuelle, mais avec cette solution, l'eau stagnerait sur le parking de la voisine.
Je vous passe le passage où elle nous a dit "fallait pas faire bétonner votre cave, l'eau s'en irait d'elle même" et le notaire qui dit qu'on ne doit pas empêcher les eaux de venir sur notre terrain en citant l'article de loi sur le ruissellement naturel... On a halluciné.

Nous voulions régler cette histoire à l'amiable mais vu la tournure, on va sûrement entrer en procédure pour contester le droit de passage. (à mon avis les 2 maisons appartenaient à une seule et même personne à une époque lointaine, d'où l'accès au même terrain)

Nous rencontrons ce soir notre notaire, à la suite de ce rendez vous nous rencontrerons un *bon* avocat (conseillé par un expert en bâtiment avec qui je suis en contact par le boulot).

Nous espérons pouvoir faire les aménagements que nous souhaitons sans que la voisine ne puisse rien contester et éventuellement, récupérer le bout de terrain qui nous appartient.

Bon désolée d'avoir pollué ce post, mais comme notre situation me semblait un peu comparable... Et que nous aussi avons besoin d'un ptit coup de main ;)

Je ne sais pas si la jurisprudence que j'ai cité plus haut pourra vous aider ?!

En tout cas bon courage pour la suite.

A bientôt

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **10:28**

Bonjour,
[citation]Je lui renvoie le lendemain un mail avec rappel des articles de lois et la jurisprudence de la cour de cassation, chambre civile 3, 12 avril 2012.
Analyse de la jurisprudence : "Ne peut remplacer le titre constitutif de la servitude requis par l'article 695 du code civil, l'acte authentique qui se borne à mentionner l'existence de cette servitude, peu important à cet égard qu'une telle mention figure de manière concordante dans les actes authentiques émanant des différentes parties au litige" [/citation]
Vous avez bien raison, mais vous avez quand même remarqué que cet arrêt à été rendu sur renvoi après une première cassation et que les deux arrêts de cours d'appel ont dit à peu près pareil.

Au "premier tour" :
[citation]
08-15819

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 26 février 2008),

que les époux X... ont assigné leurs voisins, les époux Y..., en négation d'une servitude de passage sur leur fonds ;

Attendu
que, pour les débouter de cette demande, l'arrêt, après avoir constaté

que l'acte notarié du 13 avril 1990 aux termes duquel les époux Y... avaient acquis auprès de Mme Z... leurs parcelles 770 et 786 mentionnait expressément que les propriétaires de l'immeuble 770 profitaient d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble 771, lequel appartient actuellement aux époux X..., et

que la mention de l'existence de cette servitude de passage apparaissait également dans un acte notarié d'acquisition du 23 septembre 1909 aux termes duquel l'auteur de Mme Z... avait acquis auprès de Mme A... une grange dont les confrontations étaient nettement précisées,

relève
qu'aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 12 juillet 2002 passé entre les époux X... et Mme B... il est expressément indiqué que la bande de terrain vendue supporte un droit de passage qui est commun à l'immeuble 784 appartenant aux acquéreurs, à l'immeuble 770 appartenant à Mme Y..., et au garage vendu,

et retient
que cette mention, dépourvue de toute ambiguïté quant à la situation et à la configuration des lieux, constitue un acte récognitif de servitude, non soumis aux conditions requises par l'article 1337 du code civil ;

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 ;

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 février 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Limoges, autrement composée ;
[/citation]
Et au "deuxième tour" :
[citation]
10-28015

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 22 septembre 2010), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 13 mai 2009, n 08-15. 819),

que les époux X... ont assigné leurs voisins, les époux Y..., en négation d'une servitude de passage sur leur fonds ;

Attendu
que, pour les débouter de cette demande, l'arrêt, après avoir constaté

que l'acte notarié du 13 avril 1990 aux termes duquel les époux Y...avaient acquis auprès de Mme Z...leurs parcelles 770 et 786 mentionnait expressément que les propriétaires de l'immeuble 770 profitaient d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble 771, lequel appartient actuellement aux époux X... , et

que la mention de l'existence de cette servitude de passage apparaissait également dans un acte notarié d'acquisition du 23 septembre 1909 aux termes duquel l'auteur de Mme Z...avait acquis auprès de Mme A... une grange dont les confrontations étaient nettement précisées,

relève
qu'aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 12 juillet 2002 passé entre les époux X... et Mme B...il est expressément indiqué que la bande de terrain vendue supporte un droit de passage qui est commun à l'immeuble 784 appartenant aux acquéreurs, à l'immeuble 770 appartenant à Mme Y..., et au garage vendu,

et retient
que, dans ces conditions, la référence à l'article 1337 du code civil qui prescrit que l'acte recognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude est sans portée dans cette affaire où il existe des actes authentiques concordants qui se suffisent à eux-mêmes, dès lors que l'acte d'acquisition des époux Y...mentionnant la servitude est confirmé par les titres mêmes des époux X... et de leurs auteurs qui relatent l'existence de cette servitude sans contestation des signataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que le titre invoqué par les époux Y...était un titre recognitif qui ne faisait pas référence au titre constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Poitiers ;
[/citation]
Reste donc à savoir ce que va dire la cour d'appel de Poitiers...
Parce que si elle dit comme les deux premières, on se dirigera vers un troisième tour... ou pas.
Troisième tour peut-être en assemblée plénière.
[smile17]

Par **magicvic**, le **30/08/2012** à **11:34**

Quel casse tête ! Si les lois étaient clair dès le départ, il y aurait bcp moins de contentieux [smile9]

Pour notre histoire de droit de passage, il s'agirait en fait d'une servitude de destination du père de famille. On attend que notre chère voisine nous apporte les documents le prouvant.

Maintenant je me pose une question, la loi dit que les travaux d'aménagement doivent être réalisés par celui qui divise un lot.

Si ces travaux d'aménagement ont été réalisés par un propriétaire précédent, la clause n'est-elle plus valide, car ne prouvant pas la volonté de celui qui a vendu ?

Pour en revenir à notre rendez-vous chez le notaire, c'était assez folklo... on avait demandé à notre voisine si elle voulait venir et la semaine dernière elle avait décliné l'invitation car elle souhaitait être assistée et que son notaire ne pouvait pas venir.

Notre notaire nous demande dès notre arrivée qui doit venir au rendez-vous. Je suis un peu surprise normalement nous ne devions être que 2. Là il m'annonce qu'il y a un géomètre, un terrassier, un ancien maçon et la voisine.
Bon, la dame a rameuté toute sa troupe. On va faire avec, pas le choix.

On voulait que les choses soient claires au niveau du droit de passage, pas de documents le prouvant, elle n'a aucun droit. Nous sommes chez nous, nous pouvons faire ce que l'on veut. Mais si droit de passage il y a, la seule contrainte que nous aillons, c'est juste de ne pas entraver le passage.

Là je ressors le beau plan de l'aménagement que nous avions proposé la semaine précédente, la dame n'en veut toujours pas. Nous discutons du pourquoi du comment, que nous ne savons pas quand la ville va faire des travaux et qu'en attendant on souhaite se protéger.

La voisine refuse toujours mais ses sbires essaient de la raisonner : [citation]c'est quand même mieux que l'eau soit sur le parking plutôt que dans la cave[/citation]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Elle sort [citation]moi ça arrive que j'ai un peu d'eau dans ma cave mais je m'en fout[/citation]

En fait ce que voudrait la dame, c'est que rien ne change, que la ville fasse des travaux, éventuellement elle propose des travaux de déviation des réseaux mais sur les terrains qui ne lui appartiennent pas et que la rampe et son accès de cave restent tels quels. [smile4]

j'ai demandé au notaire : [citation]Est ce que Mme la voisine peut s'opposer aux travaux qu'on souhaite réaliser sur notre terrain ?[/citation]

Donc non la voisine n'a pas son mot à dire.

Dans le doute, on ne va pas bloquer l'accès. On continue nos recherches sur qui a construit quoi et quand...
Si Mme la voisine nous apportait un document prouvant la servitude, on ne l'embêterait plus, au moins ça serait clair. Mais en attendant on ne sait pas, et ça doit bien l'arranger je pense.

Prochaine étape, l'avocat. [smile36]

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **19:00**

Bonjour,
[citation]la loi dit que les travaux d'aménagement doivent être réalisés par celui qui divise un lot. [/citation]
Le code civil ne le dit pas clairement. Je dirais que non.

[citation]Là il m'annonce qu'il y a un géomètre, un terrassier, un ancien maçon et la voisine. Bon, la dame a rameuté toute sa troupe. On va faire avec, pas le choix.
[/citation]
Parfois, ce n'est pas inutile...
[citation]mais ses sbires essaient de la raisonner[/citation]
La preuve !
D'autant qu'aucun de ces gens-là n'est réputé compétent en matière de servitudes. Alors que pour valider la justesse de votre proposition, si !
[smile3]
[citation]Donc non la voisine n'a pas son mot à dire. [/citation]
Oui et non, oui du moment que votre projet répond bien à...
[citation]Article 701
Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.
Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.
Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.[/citation]

[citation]Prochaine étape, l'avocat.[/citation]
N'oubliez pas la mayonnaise, sel, poivre, une pincée de piment d'Espelette...
Et avec des crevettes, c'est pas mal non plus...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

(vérifiez qu'elles sont bien issues d'élevages BIO...)
[smile4]

Par **jose**, le **23/02/2016** à **23:03**

Bonjour à tous, :)

Je fais remonter ce sujet parce qu'il y a des éléments nouveaux et qu'il est toujours intéressant de suivre une histoire.

Nous en étions resté à un conflit de voisinage entre l'exploitant d'un restaurant sis au sein d'un fonds dominant qui prétendait imposer sa loi (et surtout ses poubelles et autres nuisances) au fonds servant qui se demandait à l'époque si tout cela était bien normal.

La servitude n'était pas contestée mais contestable dans l'état car il est évident que si le propriétaire du fonds servant eut su quand il l'a acheté qu'il devrait laisser passer les déchets d'un commerce voisin et non de simples riverains, il aurait été conclure ailleurs.

La question principale de notre débat était de savoir si le professionnel (le restaurant) pouvait utiliser cette servitude et quel en était son droit vu qu'aucune mention de cette activité n'apparaissait sur l'acte constitutif ce qui est normal puisqu'il a ouvert boutique après.

Oui mais voilà.

Cette manifeste aggravation de servitude devait-elle apparaître sur l'acte authentique ou pas ?

A l'époque, nous n'en avions pas vraiment débattu bien que certains doutes subsistent et l'avis général était...

- Il faut laisser passer.

Or, il apparaît maintenant que servitude ou pas sauf si elle a été crée pour, les dispositions administratives réglementant l'exploitation d'un établissement recevant du public imposent certaines règles quand une "issue de secours" et "porte de service" traversent le mur d'un tiers comme en témoigne ce simple texte et je suis à la recherche des autres.

[citation]« lorsqu'un dégagement accessoire emprunte une propriété appartenant à un tiers, l'exploitant doit justifier d'accords contractuels **sous forme d'acte authentique** » (CO 41 du Règlement de sécurité relatif aux établissements recevant du public)."[/citation]

De plus, l'utilisation d'une servitude extérieure doit être mentionnée sur le bail de l'exploitant locataire avec les conditions d'utilisation bien évidemment.

Rien de tout ça dans notre histoire et ce n'est sans doute pas un hasard car le fonds dominant ayant unilatéralement modifié la servitude conventionnelle **devait avoir déposé ces nouvelles dispositions aux hypothèque pour qu'elles soient authentique**.

L'acquéreur du fonds servant a été trompé et, en autopsiant cette affaire, on se rends compte qu'il ne s'agit plus d'un simple conflit de voisinage pour savoir qui passe ou qui ne passe pas

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

mais **bel et bien d'un dol** et je comprends ce mot pour la première fois.

Que vais-je faire maintenant et comment vais-je faire valoir mes droits en évitant si possible une longue et pénible procédure que personne ne souhaite (en tout cas pas le fonds dominant je présume) mais je ne pose cette question qu'à moi-même.

Je ne vous ai raconté cela qu'en guise **d'information** et si vous voulez en savoir plus sur ce qui m'a emmené à cette conclusion, je vous propose de suivre la conversation en cours qui l'évoque en http://www.ooreka.fr/qr/voir/462061/mention-d-une-servitude-sur-bail-commercial#comment-398749

Bonjour au passage à **Camille** qui aime les éléphants (et les brouettes) et tout mes vœux de bonheur à **magicvic** qui lui rencontre quelques problèmes de passerelle.

Quoi que "passerelle", "passer", "droit de passage" et "servitudes" soient de la même famille.

@ tous

Merci pour votre forum. :)

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés