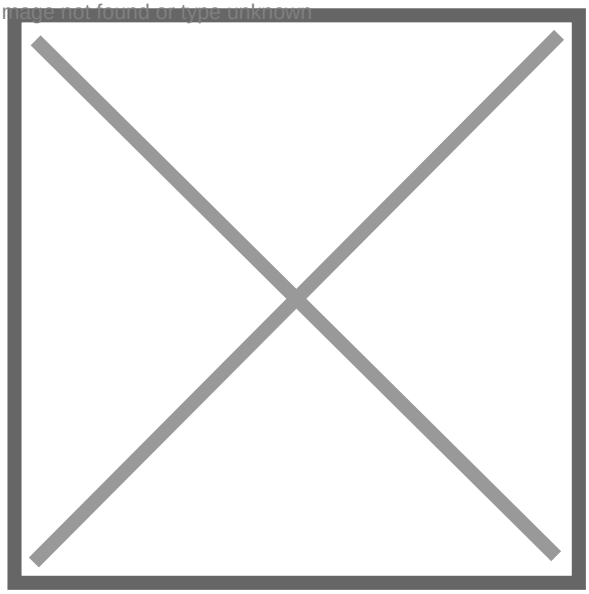
Image not found or type unknown



Aggravation du droit de passage

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **11:35**

Bonjour,
Question sur droit de passage
A ce jour, nous avons en commun une cour avec droit de passage pour les usagers et enclave existante située, impasse de la maison du peuple. Soient les parcelles 1055 , 2370 , 2070 , 1058 , 1059 , 1053 , 1045 , 1557 ,- Feuille 000 K 02 - Commune PUISSERGUIER (34620) Au bout de la cour , se trouve un jardin public (numéro de parcelle 1762)
La mairie du village a droit de passage pour l entretient du jardin public.
Elle envisage de le transformer en parking car celui ci n est pas utilise comme parc, elle ouvrira une sortie cote opposé de la cour, mais elle utilisera le droit de passage pour servir d entrée au parking.
Jusqu' ou peut aller l aggravation du droit de passage ?
Merci

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **11:42**

Bonjour,
Quelle aggravation ?
Le droit de passage relatif à l'entretien du parc laisse supposer le passage d'engins professionnels (tondeuses...) , outre les usagers du parc en question (tondeuses...) alors que là vous n'aurez que des piétons.

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **11:57**

merci d avoir répondu,
Peut être je me suis mal exprimé; l entrée des véhicules au parking se fera par le droit de passage

Par **alterego**, le **04/02/2015** à **12:49**

Bonjour,

Merci d'être plus précis.

Par cour commune, entendez-vous cour en indivision forcée ?

Il y a indivision forcée, lorsque un ou des biens à raison d'un état de fait ou par l'effet d'une convention sont affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

Est-ce le cas ?

Cordialement

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **12:58**

bonjour,
Non ce n est pas une INDIVISION , c est juste un droit de passage .. vous pouvez voir la configuration en allant sur ce lien . Merci
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?f=FC2250000K02&p=FC2250000K1055&do

Par **alterego**, le **04/02/2015** à **13:46**

Merci. Désolé le lien ne fonctionne pas.

"A ce jour, nous avons en commun une cour avec droit de passage". La cour a bien des propriétaires ?

Ce que vous décrivez renvoie à une indivision forcée.
Une cour commune qui permet à chaque propriétaire d'accéder à sa construction constitue une indivision perpétuelle et forcée à laquelle il ne peut être fin.

Le droit dans l'indivision forcée ne peut être cédé ni hypothéqué séparément de celui de l'immeuble bénéficiant de l'indivision forcée.

Ce dans l'attente de pouvoir prendre connaissance du lien.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **14:24**

comment vous expliquez.... ce n est pas une cour , mais tous les proprietaires contigus a cette "emplacement" voient sur le cadastre leurs propriété étendue jusqu au milieu de la cour.
vous pouvez retrouver sur www;cadastre.fr
1 bis impasse de la maison du peuple
34620
puisserguier
merci

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **14:42**

https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?f=FC2250000K02&p=FC2250000K1055&do

ce lien peut etre coller dans la barre d adresse de votre navigateur , il fonctionne merci

Par **Lag0**, le **04/02/2015** à **15:33**

Bonjour,
Votre lien ne fonctionne pas (page blanche), on ne peut pas mettre un lien direct avec le site du cadastre.

Je mets directement l'image :
Image not found or type unknown

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **15:52**

Une telle servitude ne peut s'établir que par titre.
Il faut donc examiner ce titre et vérifier les limites de ce droit.
Votre acte de mutation (reçu chez le notaire lors de l'achat) devrait le mentionner.

Par **bernardl**, le **04/02/2015** à **16:03**

merci , je vais m occuper de cela je reviendrais vers vous pour d autres renseignements ou pour vous donner le résultat d une décision s il y a lieu
merci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **alterego**, le **04/02/2015** à **17:07**

Bonjour,

Merci pour ce plan.

"*tous les proprietaires contigus a cette*"emplacement" *voient sur le cadastre leurs propriété étendue jusqu au milieu de la cour"* tend à confirmer que la portion de terrain entre les lots cités (cour commune ou appelez cette portion comme vous voulez) est bien en indivision perpétuelle et forcée.

Cordialement

Par **moisse**, le **04/02/2015** à **18:37**

Hello @alterego
[citation] tend à confirmer que la portion de terrain entre les lots cités (cour commune ou appelez cette portion comme vous voulez)[/citation]
Sauf qu'il n'y a pas de portion de terrain entre les lots.
Les lots sont contigus.
Ce qui apparait en jaune correspond aux surfaces construites, et en blanc non construites.

Par **Lag0**, le **05/02/2015** à **06:56**

Effectivement, ce n'est pas une cour commune mais bel et bien un passage traversant les différentes parcelles.

Par **bernardl**, le **05/02/2015** à **12:17**

bonjour , je suis d accord avec vous, alors comment gerer se soucis d agravation ,
merci

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **15:11**

Une telle servitude se constate par écrit.
Il faut donc se référer à cet écrit pour connaitre l'étendue de la servitude et les conditions d'exercice.
Sinon c'est la case tribunal c'est à dire le TGI pour obtenir l'extinction de cette servitude puisque la parcelle en question n'est pas (ou plutôt "plus") enclavée.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **bernardl**, le **05/02/2015** à **17:25**

merci de vos réponses apparemment ce sujet vous passionne...
cordialement

ps: je veux bien d autres avis
merci

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **17:35**

Vous n'aurez pas d'autres analyses sans précisions sur l'origine de la servitude, son age et sa consistance.
Après on peut toujours bavarder à l'infini.

Par **bernardl**, le **05/02/2015** à **17:53**

merci , je vais me renseigner la dessus

Par **alterego**, le **05/02/2015** à **19:54**

Bonjour,

Rien n'interdit à ce qu'une cour commune soit grevée d'une servitude de passage. Passons.

Revenons à la servitude. L'important est de connaître l'acte la constatant, d'en connaître les conventions. Ce à quoi vous devez vous atteler si ce n'est déjà fait.

Le fait de ne plus exploiter le jardin n'éteindra oas la servitude mais lui fait ou fera perdre son utilité conventionnelle.

Le passage de tout véhicule à d'autres fins que celle de l'exploitation du jardin public, parking par exemple, contreviendrait à son usage conventionnel.

Cordialement

Par **moisse**, le **06/02/2015** à **08:40**

Bonjour,
Hello @alterego,
[citation]Le passage de tout véhicule à d'autres fins que celle de l'exploitation du jardin public,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

parking par exemple, contreviendrait à son usage conventionnel.
[/citation]
Vous devez avoir des informations qui nous sont inconnues, car en l'absence de description sur l'étendue de la servitude et surtout de son exercice, on ne peut pas affirmer cela.
En effet si le passage n'est pas uniquement pédestre, la circulation de véhicules automobiles sera permise.

Par **bernardl**, le **06/02/2015** à **13:25**

je n ai pas encore d information sur la servitude , il faut que je me rapproche du notaire . par contre , ce que je sais c est qu il est question de transformer le parc en parking , et le nombre ainsi que le va et vient de véhicules ne sera pas identique . d autre part si j ai bien compris , le fait d ouvrir , une sortie a l opposé de la servitude , désenclaverai le terrain. est ce que cela pourrait annuler la servitude pour cette partie là?
merrci

Par **alterego**, le **06/02/2015** à **14:43**

Bonjour,

moisse, ma dernière réponse suit les information de **bernardi**, à savoir ***"la mairie du village a droit de passage pour l entretient du jardin public"*** et ***"peut être je me suis mal exprimé; l entrée des véhicules au parking se fera par le droit de passage"***.

Le cas qui nous est exposé n'est pas un cas isolé, c'est pour cela que j'ai invité **bernardi** à retrouver les conventions portées dans l'acte.

Permettez-moi d'être étonné que les intéressés ne soient pas en possession de la convention en cours, alors que chacun des propriétaires concernés par celle-ci (passage piétons et véhicules d'entretien desservant le jardin public) devrait l'être (clause généralement mentionnée).

De plus, ce type de convention prévoit généralement qu'elle fera l'objet d'un acte authentique.

Cordialement

Par **moisse**, le **07/02/2015** à **08:43**

Bonjour à tous,
[citation]De plus, ce type de convention prévoit généralement qu'elle fera l'objet d'un acte authentique.[/citation]
C'est même une obligation, mais un maire a qualité pour rédiger un acte authentique.
Par contre l'enregistrement au service de la publicité foncière (ex bureau des hypothèques) est obligatoire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pas d'inscription, pas de servitude opposable.
[citation]le fait d ouvrir , une sortie a l opposé de la servitude , désenclaverai le terrain. est ce que cela pourrait annuler la servitude pour cette partie là? [/citation]
Oui mais selon ce que j'ai compris de vos propos et de la lecture du plan, le terrain en question ne parait pas enclavé, et vous signalez d'ailleurs que l'assiette de la servitude permettrait la seule entrée du parking, ce qui implique une sortie ailleurs sur la voie publique.

Par **bernardl**, le **07/02/2015** à **10:58**

bonjour , sur le plan la lecture n est pas facile , il existe bien un passage piéton à l extrémité , qui n est pas assez large pour le moment pour un passage de véhicule. De plus c est une partie récente (lotissement) qui a été à mon avis aménagée comme cela .....

Par **alterego**, le **07/02/2015** à **13:55**

Bonjour,

Oui un maire a qualité pour rédiger un acte authentique, mais l'acte notarié est le seul à pouvoir garantir et limiter, tant au civil qu'au pénal, ses responsabilités.

C'est pour cela que dans nombre d'actes on peut lire une clause du style ***"la présente convention fera l'objet d'un acte authentique par devant notaire aux frais de la commune"***.

Une clause mentionne généralement (tout au moins ce que j'ai eu à connaître) que l'acte sera visé pour timbre et enregistré.

Cordialement

Par **moisse**, le **07/02/2015** à **19:03**

C'est simplement parce que l'expérience montre que les actes établis par les maires débouchent souvent sur des contestations ultérieures.
En effet peu sont assez aguerris ou ne disposent pas de services compétents pour effectuer les vérifications qui semblent pourtant aller de soi, comme l'origine de la propriété (sur 2 ou 3 générations parfois), la description du bien..
Nous avons en Vendée un édile municipal qui se la joue, et donc les actes finissent pour la plupart en contentieux.

Par **alterego**, le **08/02/2015** à **08:10**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour moisse,

Je ne puis qu'être d'accord avec cette observation.
Idem dans le 06.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés