



Servitude de passage dans règlement d'un lotissement

Par **clall**, le **11/01/2019** à **12:06**

Bonjour,

J'ai un terrain constructible. Le seul accès possible se fait par une voie située dans un lotissement. Un article du règlement de ce lotissement précise en substance que "que nul ne peut s'opposer à l'utilisation d'une voie du lotissement pour accéder à un terrain voisin".

Une habitation jouxtant de mon terrain a été en vente en agence. Dans le descriptif il était précisé "habitation en fond d'une impasse". Je m'étais adressé au responsable de l'agence en demandant que la caractéristique d'impasse soit supprimée puisque cette voie doit desservir mon terrain. Sa réponse: "je décris ce que je vois".

L'habitation a fini par se vendre. Le nouvel acquéreur est arrivé avec deux véhicules imposants (gros SUV allemand et un fourgon) et un bateau. Deux de ses véhicules stationnent en bout de "l'impasse". Il ne peut pas faire autrement car le précédent propriétaire avait transformé son garage en pièce à vivre. Bien sûr l'acquéreur n'a probablement pas vérifié sur le PLU que mon terrain était constructible.

Question : le notaire qui a dû remettre le règlement du lotissement au futur acquéreur, devait-il préciser en plus l'existence de la servitude de passage de véhicules vers mon terrain ?

Est-il possible pour l'acquéreur de se retourner vers le notaire pour manque (ou dissimulation) d'information, d'existence de vice caché ou dol....

Merci pour votre aide.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **14/01/2019** à **21:42**

Bonjour

N'y aurait-il pas une Association syndicale libre de constituée pour administrer le lotissement.

Dans l'affirmative, c'est je pense au Président de l'ASL de faire respecter les lois et règlements du statut et le règlement propre de l'ASL et du lotissement.

En première

approche, à défaut d'un Dalloz, la consultation du Code civil sur Légifrance.gouv.fr peut être intéressante concernant les devoirs du vendeur.rnCordialement wolfram

Par **morobar**, le **15/01/2019** à **09:21**

Bonjour,rn[citation]Question: le notaire qui a du remettre le règlement du lotissement au futur acquéreur, devait-il préciser en plus l'existence de la servitude de passage de véhicules vers mon terrain ?[/citation]rnOui, et il l'a certainement fait.rnMais à ce stade de lecture de l'acte de vente, personne n'écoute on est pressé de parapher et signer.rnJe ne vois pas à quel titre vous pouvez mettre en cause la responsabilité du notaire au titre d'un dol ou d'un vice caché.

Par **amajuris**, le **15/01/2019** à **18:13**

bonjour,rnvous indiquez que le règlement du lotissement mentionne "que nul ne peut s'opposer à l'utilisation d'une voie du lotissement pour accéder à un terrain voisin".rn règlement de lotissement qui a du être remis au nouvel acquéreur par le notaire.rnle nouvel acquéreur a donc été informé de l'utilisation des voies du lotissement et c'est à à lui que vous devez vous retourner s'il ne respecte pas le règlement du lotissement.rnle notaire a fait son travail.rnsalutations

Par **clall**, le **15/01/2019** à **19:04**

Merci pour vos réponses.rnrnJ'ai le projet de faire construire sur le terrain en question. Je verrai bien la réaction de cet acquéreur quand il y aura l'affichage du permis par le promoteur....rnrncordialement

Par **morobar**, le **15/01/2019** à **19:51**

Bonjour,rnIl vaudrait tout de même mieux lui en parler auparavant.

Par **clall**, le **16/01/2019** à **08:07**

Ce serait imprudent de ma part. Lui même avec les voisins du lotissement pourraient former une association pour s'opposer à mon projet. Je suis propriétaire de ce terrain (qui jouxte mon habitation principale) depuis 35 ans et le lotissement existe depuis 15 ans. Il est connu que les gens n'aiment pas les modifications qui les dérangent. Il est probable qu' ils formeront probablement un recours contre le permis du promoteur (les recours sont devenus un sport national !).

Par **wolfram2**, le **16/01/2019** à **09:56**

Bonjour
Il convient de remarquer que @clall pose initialement la question de savoir si l'acquéreur (celui qui encombre la voie de communication et gêne l'accès de @clall à son terrain), si l'acquéreur peut se retourner contre le notaire, voire le vendeur, qui n'aurait pas pleinement informé l'acquéreur des obligations inhérentes au lotissement et au fonds dont il s'est rendu acquéreur.
@clall ne doit pas oublier que toute action éventuelle doit être précédée d'une mise en demeure au futur défendeur d'avoir à respecter les obligations qu'il lui suppose. Ce qui a tout avantage à être précédé d'une lettre courtoise.
@clall est-il lui-même un des membres du lotissement ?
Sinon le premier défendeur à mettre en cause est le lotissement en la personne de son président (de l'ASL).
@clall a tout intérêt pour être clairement informé à se procurer auprès des intéressés et à défaut de la Publicité foncière du titre de constitution du lotissement, de son règlement ou statut, de celui de l'ASL, du titre d'achat de l'acquéreur. Afin de savoir si la servitude a été créée par titre, donc est conventionnelle, et doit être respectée en quelque main que passent les fonds. Encore faut-il qu'il n'ait pas cessé d'en user pendant trente ans auquel cas elle est caduque.
@clall a intérêt à bien veiller et faire respecter le caractère conventionnel de la servitude. Car si le terrain à bâtir résulte d'un partage de son héritage et s'il a lui même accès à la voie publique, l'assiette du droit de passage de la propriété future doit être pris en priorité sur les autres parcelles dont émane le partage.
Salutations. wolfram

Par **clall**, le **16/01/2019** à **10:15**

Merci Wolfram2 pour ces informations très intéressantes. J'en prend bonne note et je suivrai scrupuleusement vos conseils.
Il est à noter tout le mal que se donnent beaucoup de gens compétents de ce forum pour apporter des réponses complètes à de multiples problèmes.(de ceux qui ne sont pas instruits des premières lois de la propriété... Condorcet)
Cordialement

Par **wolfram2**, le **16/01/2019** à **10:47**

Bonjour
Sur votre moteur de recherche préféré l'interrogation "service public publicité foncière renseignements" vous indiquera les documents qu'ils peuvent vous fournir (payant). Demander d'abord un relevé de formalité qui énumère les titres connus pour ne commander que ceux intéressants.
Une autre interro vous indique les services de la Publicité foncière (avant Bureau des hypothèques) de votre département et les communes dont ils enregistrent et conservent les documents.
Cordialement. J'étais un peu chagrin qd j'ai écrit "salutations"
Wolfram

Par **wolfram2**, le **16/01/2019** à **17:01**

Bonsoir
Un arrêt de cour de cassation sur l'opposabilité du cahier des charges d'un lotissement.
Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 20 décembre 2000, 99-14.372 99-

14.373, Publié au bulletin
Titrages et résumés : LOTISSEMENT - Cahier des charges - Servitude - Opposabilité aux tiers - Conditions - Publicité foncière .
Ayant relevé que le cahier des charges d'un lotissement stipulait que " bien que restant la propriété des acquéreurs des lots, des portions de terrains constitueront un espace vert privé à l'usage commun et exclusif des acquéreurs des lots ou de leurs ayants droit. Le périmètre seul de cet ensemble pourra être clôturé " et constaté que le cahier des charges avait été publié à la conservation des hypothèques, une cour d'appel a pu en déduire que le cahier des charges était opposable à l'ensemble des colotis, de même que le plan parcellaire auquel il renvoyait, et que l'objet de la convention était déterminé.
Presque le même en couleur
Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 29 janvier 1974, 72-12.740, Publié au bulletin
Titrages et résumés : LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES - SERVITUDE - MENTION DANS L'ACTE DE VENTE D'UN LOT - ABSENCE - EFFET.
MALGRE LE DEFAUT D'INDICATION REGLEMENTAIRE DE L'EXISTENCE DU LOTISSEMENT, DANS L'ACTE DE VENTE D'UN LOT, IL N'EST PAS PERMIS A L'ACQUEREUR DE SE PREVALOIR DE L'INOPPOSABILITE, A SON EGARD, DE LA REGLEMENTATION DU LOTISSEMENT. EN EFFET, CE DERNIER PARTICIPE DU CARACTERE REGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF DES OPERATIONS D'URBANISME ET LES SERVITUDES QUI GREVENT LES DIFFERENTS FONDS, AU PROFIT ET A LA CHARGE RECIPROQUE DES TITULAIRES DES LOTS, S'IMPOSENT A EUX "PROPTER REM", LEUR PUBLICITE ETANT ASSUREE EN VERTU DU DEPOT DU PROJET DE LOTISSEMENT EN MAIRIE ET PAR LA PUBLICATION DE L'ARRETE PREFECTORAL AU BUREAU DES HYPOTHEQUES ET SA MENTION AU FICHIER IMMOBILIER.
* LOTISSEMENT - VENTE - INDICATION DE L'EXISTENCE DU LOTISSEMENT - DEFAUT - EFFET - INOPPOSABILITE DE LA REGLEMENTATION A L'ACQUEREUR.
* LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES - STIPULATIONS - APPLICATION - ACQUEREUR.
* LOTISSEMENT - AUTORISATION ADMINISTRATIVE - ARRETE PREFECTORAL - PRESCRIPTIONS - OPPOSABILITE AUX ACQUEREURS DE LOTS.
Cordialement wolfram

Par clall, le 16/01/2019 à 19:08

Bonsoir,
Bonsoir WOLFRAM
les exemples que vous citez montrent qu'un acquéreur est contraint d'obéir aux servitudes existantes dans le cahier des charges de son lotissement.
Je suis un riverain du lotissement.
J'extrait du cahier des charges une partie de l'article de la servitude de passage:
"les propriétaires ne peuvent s'opposer à la desserte des terrains riverains par les voies et équipements du groupe d'habitations. Ils ne peuvent interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques".
Ce Cahier des charges date de 1996 donc la prescription trentenaire ne s'applique pas encore.
Cordialement

Par clall, le 17/01/2019 à 08:05

Bonjour,
Vous avez complètement répondu à mes questions et je vous en remercie.
Sans vouloir utiliser abusivement votre temps, j'ai une dernière préoccupation.
Comme je vous l'ai dit, le Cahier des charges du lotissement date de 1996. Je n'ai jamais eu l'occasion d'utiliser en voiture la voie de circulation de ce lotissement pour accéder à mon terrain riverain (ce qui pourrait être facilement prouvé par leurs habitants parce qu'un talus resté en l'état

sépare mon terrain du lotissement).
Si je voulais utiliser pour la première fois, cette servitude à mon avantage après 2026 (soit plus de 30 ans après l'établissement du Cahier de charge), ne risquerais-je pas d'être confronté à la prescription trentenaire ?
Cordialement

Par **morobar**, le **17/01/2019** à **09:31**

Bonjour,
Oui et non, selon que le fond servant ait rendu inutilisable la servitude, auquel cas il ne peut se prévaloir d'une quelconque extinction.
Bis repetita, veuillez vous manifester dès maintenant et oubliez l'association qui vous fait si peur.

Par **wolfram2**, le **17/01/2019** à **11:03**

Bonjour
Attention, il y a un os. En effet il est mention de la libre circulation des piétons. Faites bien ressortir que dans la phrase précédente il est question de la desserte des terrains riverains. Ce qui doit être compris au sens du Code civil qui prévoit la desserte complète de la parcelle. Laquelle desserte n'est pas conçue autrement par les tribunaux que par véhicule automobile. Eu égard à l'évolution des moyens de déplacement. Ce n'est qu'avec l'arrivée de la 2 CV Citroën et de la 4 CV Renault que nous nous sommes déshabitués de la remorque de patrouille, du charreton, de risquer un coup de fouet du conducteur si on s'asseyait en douce à l'arrière de la jardinière revenant du marché.
Cordialement. Wolfram

Par **clall**, le **17/01/2019** à **11:55**

Bien vu Wolfram2, en effet, il n'y a que les piétons mentionnés dans l'article que je reproduis . Mais sur mon terrain le dernier PLU de 2017 autorise la construction de bâtiments R+1+attique. De plus pour chaque logement, une place et demie de parking doit être prévu. En conséquence cette servitude devrait concerner aussi les véhicules à 4 roues.
Cordialement

Par **morobar**, le **17/01/2019** à **13:36**

Ben non.
Une servitude ne va pas au delà de sa rédaction.
Reste après la notion d'enclavement.

Par **clall**, le **17/01/2019** à **13:44**

Oui Morobar, j'aurais dû le préciser c'est le seul moyen d'y accéder sinon le terrain est enclavé ! je précise que le Cahier des charges avait été rédigé par le géomètre expert qui avait été chargé de réaliser l'implantation du lotissement avec ses parcelles, voies, équipements... Donc

il y a une voie bitumée de 5,5 m de large interrompue devant la haie de mon terrain

Par **talcoat**, le **30/01/2019** à **19:05**

Bonjour,
Le lotisseur peut envisager une opération limitrophe sur un terrain contigu au lotissement qu'il réalise.
S'il veut pouvoir utiliser les VRD de ce lotissement pour la desserte de la future opération, il convient qu'il se réserve expressément ce droit, soit les documents du lotissement, statuts de l'ASL ou cahier des charges, soit dans la vente des lots.
Reste à voir si la rédaction choisie est suffisamment explicite... sinon, les colotis seront en ce cas créanciers d'une obligation de délivrance d'équipements communs qui ne devront être grevés d'aucun droit réel.
On ne précise pas d'ailleurs dans le cas présenté quel est le statut actuel des VRD et s'ils ont été ou non rétrocédés.

Par **wolfram2**, le **30/01/2019** à **19:18**

Bonsoir
On doit dans les conventions chercher quelle a été l'intention des auteurs en la rédigeant. Donc peut être si nécessaire soumis à l'interprétation souveraine (déléguée par le peuple) du juge.
Ya même un autre article, ou peut-être le même du Code civil qui dit qu'on ne doit pas s'arrêter au seul sens littéral des termes utilisés.
Cordialement. Wolfram
@M dira encore que je fais de la poésie.

Par **clall**, le **31/01/2019** à **08:45**

Bonjour,
Pour répondre au deux dernières observations je précise que le précédent propriétaire de la maison dont j'ai parlé dans ma présentation avait construit un muret en pierre le long de son jardinet en empiétant notablement sur le domaine public. Cela réduisait la largeur de l'accès à mon terrain constructible. Sans réponse du Maire à qui j'avais signalé ce fait plusieurs fois (pourtant contre reçu et en recommandé avec AR), j'avais saisi le médiateur du département. Suite à son intervention auprès de la Mairie, j'avais reçu copie de la réponse au médiateur rédigée par le premier adjoint au Maire, confirmant l'abus de droit du propriétaire (ayant construit sans déclaration préalable avec emprise sur le domaine public). Mais, et c'est le point important: il précisait que ce rétrécissement de la voie ne pouvait m'empêcher de réaliser mon projet immobilier. Donc l'interprétation de cet élu est claire, la voie face à mon terrain est bien destinée à en permettre son accès.
En réponse à Talcoat: en 2006 (soit 10 ans après l'établissement du cahier des charges) les voies du lotissement ont été rétrocédées à la ville.
Cordialement

Par **wolfram2**, le **31/01/2019** à **09:39**

Bonjour
Attention encore, sur le Code civil certains articles relatifs aux servitudes disposent des conditions dans lesquelles elles s'éteignent. Notamment si on n'en use pas pendant 30 ans. Donc les servitudes conventionnelles sont des charges attachées aux parcelles

concernées, débitrice et bénéficiaire, servante et dominante, qu'elles suivent en quelque main qu'elles passent. Mais par ailleurs il y a cette extinction pour non usage trentenaire.
Par ailleurs, le maire a évité d'engager sa signature et sa responsabilité en faisant signer son premier adjoint.
La servitude est déterminée dans son assiette (tracé, largeur) par la convention (contrat, Règlement opposable) qui l'a créée. Le débordement du muret est un empiètement sur l'assiette de la servitude qui en justice relève de la destruction. Mais il faut pour cela aller au TGI avec ministère d'avocat imposé.
A mon point de vue (et je le partage, mais je suis seul et limite mon niveau d'incompétence) il faut écrire à la mairie en leur exposant qu'ils ne respectent pas les clauses du titre primordial (le rglmt de lotissement) ayant défini la servitude. Ils doivent la respecter telle que la largeur est définie et ne peuvent autoriser l'empiètement de ce muret.
Localement, faites vous aider par les dispositifs locaux (Maison de la Justice et du droit, Assoc Dpmentale d'info sur le logement).
Si vous ne l'avez déjà, souscrivez une assurance de protection juridique. Mais attention certaines sont peu efficaces et ne font qu'une gestion administrative sans beaucoup conseiller leur client, sans le soutenir contre les manquements de certains juristes aux obligations déontologiques de leur profession.
Mille excuses, en relisant la question et les contributions, je m'aperçois que je rabâche. Non ce n'est pas du gâtisme, c'est un procédé pédagogique.
Cordialement. wolfram

Par **clall**, le **31/01/2019 à 10:44**

Bonjour,
Ne vous inquiétez pas Wolfram2, je lis avec toujours beaucoup d'intérêt vos remarques. Je ne vous reprocherai pas le "rabâchage" qui, au contraire, m'est profitable.
J'ai encore 6 ans avant de subir la prescription trentenaire.
J'ai retrouvé le courrier du maire adjoint qui en 2013, me laissait espérer une évolution favorable. Je vous en livre les passages importants:
"...cet empiètement fait d'ailleurs l'objet d'une instruction par mon service juridique visant à ce que Mr X procède à la modification de son mur car cette occupation est une atteinte à l'intégrité du domaine public et constitue une infraction susceptible de faire l'objet d'une amende (L 2132-1 code général de la propriété des personnes publiques). cela étant je puis vous affirmer que la présence du muret en l'état, ne constitue pas un frein à la desserte de mon projet...".
Depuis 2013, rien n'a été fait et un nouveau propriétaire a remplacé le précédent indélicat.
Vers 2015, j'avais contacté le service juridique de la mairie pour connaître l'avancement de la procédure conduisant à la modification du muret. réponse du juriste: "Ca ne vous regarde pas !". Je pourrais contacter les dispositifs locaux pour obtenir le rétablissement de la largeur initiale de la voie, mais je suis évidemment embêté pour le nouveau propriétaire qui n'y est pour rien.
J'ai l'intention de laisser le promoteur déposer un permis de construire sur mon terrain sachant que mon projet ne peut être compromis comme l'affirme l' élu.
Cordialement

Par **talcoat**, le **31/01/2019 à 19:01**

Bonjour,
Il y a beaucoup d'incohérences dans la présentation.
Si les voies ont été rétrocédées à la commune, elles sont aujourd'hui dans le domaine public et il n'y a donc pas de prescription pour pouvoir y accéder.
Il semble par ailleurs que les désagréments que vous évoquez ne soient pas un obstacle à la délivrance d'un permis de construire.
C'est donc une discussion pour rien...

Par **morobar**, le **31/01/2019** à **19:40**

J'ai enfin compris.
La raquette de retournement longée en son fond par un terrain construit et une bande en prolongement de la voirie.
Le voisin se sert de la bande, donc sur le côté de son terrain, pour garer ses 2 véhicules et pour éviter (peut-être) une chute a construit un mur de retenue sur la largeur.
Mais comme le précise @talcoat, si la voirie est devenue publique, l'autorisation de voirie sera délivrée avec le permis et nul besoin de l'accord du voisin.

Par **wolfram2**, le **31/01/2019** à **22:58**

Bsoir
Le problème n'est pas l'accord du voisin, mais l'empiètement sur la voie de circulation.
OK Talcoat, mais sous réserve, dans un tel cas de figure on n'est pas à l'abri d'une foucade de la municipalité. A preuve, un premier doc dans lequel les droits sont pleinement reconnus, et le suivant plus restrictif qui dit que la place restante est suffisante pour passer. domaine public, reste à prouver, ouvert à la circulation publq, d'accord ou encore, vu ds un arrêt, le domaine privé de la commune.
On ne devrait pouvoir poser de question que si on donne le nom de la commune et la désignation cadastrale des parcelles...Et encore pour une amie j'ai complété avec les vues satellite, ce qui a agacé le notaire à qui j'ai posé des questions complémentaires sur les droits d psg.
Bonne et Belle nuit à vous tous. wolfram