



Rectificatif cadastre servitude droit de passage

Par **njl2903**, le **29/06/2017** à **22:17**

Bonjour,
Suite à une succession en cours nous vendons le bien en indivision , ce dernier est assorti d'un droit de passage .Les actes en notre possession prouvent que nous sommes bien les propriétaires du passage avec la servitude mais il y a une erreur sur le cadastre qui nous "prive" de ce passage.
Le bien est sous compromis : comment faire rectifier rapidement le cadastre insérer convention dans acte? faire intervenir géomètre? référé? les notaires trainent.
Merci de votre aide.
Cordialement

Par **morobar**, le **30/06/2017** à **10:45**

Bonjour,
Le cadastre est un instrument fiscal et non un titre de propriété.
Ce qui importe est ce qui figure au service de la publicité foncière (ex conservation des hypothèques).

Par **amajuris**, le **30/06/2017** à **11:04**

Bonjour,
le notaire devant assurer l'efficacité de son acte doit se renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière comme l'indique morobar pour vérifier l'existence de cette servitude de droit de passage.
le fonds bénéficiaire d'une servitude de droit de passage n'est pas propriétaire de l'assiette supportant le tracé du droit de passage qui appartient au fonds devant la servitude.
salutations

Par wolfram2, le 01/07/2017 à 22:30

Bonsoir
Attention, si la servitude est conventionnelle elle nécessite soit d'avoir été instaurée par un acte commun entre propriétaire du fonds servant et propriétaire du fonds bénéficiaire. Ou encore doit figurer dans un titre du fonds servant avec référence mentionnée du titre ayant institué la servitude. Attention souvent les notaires usent d'une formule généraliste qui couvre tous les cas mais n'est pas une reconnaissance explicite de la servitude avec sa nature, la définition précise de son tracé (son assiette) et ses modalités d'usage. A moins que l'état d'enclave soit indiscutable qui à lui seul vaut titre. Pour les servitudes conventionnelles C. Civ. art. 686 et s. 691, 695 en respect de l'art.1337 depuis 2003.
Je crois nécessaire de rappeler que le décret n° 55-22 dispose que toute modification du cadastre ne peut résulter que d'un acte authentique ou décision judiciaire. Le cadastre doit être en conformité avec le Fichier immobilier. une vingtaine d'art. du décret d'appli d'oct 1955 édictent les dispositions pour assurer cette concordance. Mais magistrats, avocats et experts judiciaires s'entendent pour ne pas tuer la poule aux œufs d'or et persistent à énoncer que le cadastre a surtout un but fiscal et que le juge détermine souverainement la valeur à donner aux documents cadastraux. Une différence toutefois qu'il faut faire valoir. Si le cadastre a été rénové conformément à la loi de 1930 ou au décret de 1955 portant rénovation du cadastre. Il est disposé que les délimitations des parcelles résultent des déclarations de chacun des propriétaires. Le projet est notifié aux propriétaires et tenu à dispo en mairie. s'il n'y a des observations la commission de délimitation s'attache à les lever. Lorsqu'il n'y a pas ou plus de contestation, donc que les deux propriétaires sont d'accord, les documents cadastraux sont réputés rendre compte de la réalité de la délimitation. Ce décret en Conseil des ministres et Conseil d'Etat comporte un article selon lequel toute clause contraire est réputée nulle.
A tout hasard, je rappelle que M. Mendès France a fait prendre ces décrets après une loi y autorisant son gvnmt, autrement dit selon la procédure des ordonnances de notre Vème République. Il convient dans les conclusions d'insister sur la valeur des docts résultant du cadastre rénové.
Soyez très attentif à la bonne définition des servitudes.
Wolfram