



Servitude du père de famille

Par **calc47**, le **18/02/2013** à **08:51**

bonjour

j'ai acheté une parcelle issue d'une séparation.

L'autre partie de la parcelle avait un puits et qui servait aux deux parcelles.

Après la séparation, je n'avais pas sur aucune difficulté à puiser sur cette parcelle, mais un nouveau propriétaire m'a interdit au bout de deux ans par AR de me rendre au puits et a coupé la canalisation.

Il n'y a rien qui ait été prévu dans l'acte de séparation.

ce nouveau propriétaire fait valoir qu'il est marqué dans son titre que "le bien ne supporte aucune servitude de fait ou de droit". Ce que j'ai pu lire sur ce sujet est que, rien ne figurant dans l'acte de séparation, il était nécessaire de créer un acte conventionnel définissant précisément les dites servitudes et que deux mots accolés et généralistes, ne constituent pas un titre qui annule celui issu du bon père de famille. J'ai d'autant plus eut la certitude de garder la servitude de puisage que, dans mon achat, un certain nombre d'autres servitudes résultant de l'Art 694, avaient bien été annulées par un acte conventionnel et publiées.

En un mot, je crois que ma question se résume à: sans acte des séparation, l'Art 694 s'applique t'il en dépit d'une phrase dans le titre de propriété telle que "le bien etc..."?

Bien à vous.

Par **amajuris**, le **18/02/2013** à **20:11**

bjr,

à mon avis, votre terrain bénéficie d'une servitude par destination de père de famille. ce type de servitude vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes (art.692 du cc.).

en effet dans votre cas les 2 terrains ont appartenu au même propriétaire et c'est lui qui a aménagé les choses dont résulte la servitude (art.693).

et selon l'article 694 du code civil, dès l'instant où le propriétaire des 2 parcelles vend une parcelle la servitude continue à exister même en l'absence de titre la mentionnant.

vous trouverez ci- dessous un extrait d'un rapport de la cour de cassation sur cette servitude:

La destination du père de famille est l'acte par lequel le propriétaire avisé d'un héritage, destine cet héritage ou une partie de celui-ci à l'usage ou à l'utilité d'un autre fonds lui appartenant ou d'une partie de cet autre fonds, de telle sorte que l'aménagement existant entre eux, qui ne constituait jusqu'alors que l'exercice du droit de propriété, deviendra, par l'effet de la loi, et sous certaines conditions, une servitude.

L'aménagement des fonds constituant la destination du père de famille doit avoir été réalisé par le propriétaire avant leur séparation et subsister à ce moment, faute de quoi il ne peut révéler l'intention du constituant d'assujettir une parcelle à une autre.

Aux termes de l'article 694 du Code civil, "si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné".

Par **alterego**, le **20/02/2013 à 22:33**

Bonjour,

Séparation d'un terrain en deux parcelles, l'une avec un puit et l'autre sans.

Le propriétaire de celle privée d'un puit bénéficie-t-il d'une servitude ou bien d'un acte de pure faculté ou d'un acte de simple tolérance ? C'est la question que vous devez vous poser.

L'article 2262 du Code civil précise que les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

Qu'à votre prédécesseur ou vous il ait été consenti, dans le cadre d'une relation de bon voisinage ou d'un acte de tolérance de pouvoir tirer de l'eau du puit, ne suppose pas un droit mais une permission tacite d'un propriétaire (le voisin) ayant un droit supérieur.

Si il lui plaît de mettre fin à cette relation ou à cette tolérance, il est en droit de le faire sans avoir à se justifier et ainsi reprendre la jouissance pour lui seul de son bien.

Je vous cite, *ce nouveau propriétaire fait valoir qu'il est marqué dans son titre que "**le bien ne supporte aucune servitude de fait ou de droit**"*, ce qui manifeste clairement l'opposition de son ou de ses signataires à la naissance de la servitude.

"Ce que j'ai pu lire sur ce sujet est que, **rien ne figurant dans l'acte de séparation**[/i]", va

dans le même sens, il n'y aurait pas de servitude.

Pas de servitude mentionnée dans l'acte du voisin, pas davantage de droit à une servitude de puisage dans le vôtre, l'un confirme l'autre, et vous n'évoquez pas ce qui pourrait justifier l'existence d'une telle servitude, il est difficile de penser que le voisin puisse en être débiteur.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.***[/citation]

Par **calc47**, le **14/03/2013 à 13:34**

Pourquoi alterego ne mentionne-tu pas l'Art 694 puisque, comme le précise amtjuris, il s'applique aux faits ici ,

Par **Lag0**, le **14/03/2013 à 16:43**

Bonjour,

Bien que cette discussion date un peu, j'y vais de ma réponse.

Si la canalisation reliant le puits à la parcelle de calc47 existait déjà avant la séparation des parcelles, elle constitue en effet, une servitude par destination du père de famille.

Le voisin de calc47 n'avait pas le droit de couper cette canalisation.

Par **alterego**, le **14/03/2013 à 18:43**

Bonjour,

L'article 694 du Code Civil n'avait pas à être cité dans ma réponse, vos informations ne permettant pas de conclure avec certitude à une servitude et me laisse davantage penser à un acte de pure faculté ou de simple tolérance, usages à titre précaire.

Le puit a servi, depuis une époque X aux deux parcelles. L'avant dernier propriétaire de celle qui bénéficie du puit vous a laissé durant deux années puiser. Son successeur s'y oppose au motif qu'il est stipulé dans son acte "le bien ne supporte aucune servitude de fait ou de droit".

[s]Si[/s] il s'agit comme je le pense d'un acte de pure faculté ou de simple tolérance il n'y a pas lieu de créer "un acte conventionnel définissant précisément les dites servitudes", le propriétaire du puit se réservant le droit de mettre fin à cet acte quand bon lui semble. Ce qu'il veut ou vient de faire.

Vous écrivez "***dans mon achat, un certain nombre d'autres servitudes résultant de l'Art 694, avaient bien été annulées par un acte conventionnel et publiées***", Ce qui peut aussi bien signifier qu'il existait une **servitude de puisage**, que vous devrez démontrer, comme un **un acte de pure faculté ou de simple tolérance**.

Vous devrez donc engager une procédure.

On aurait apprécié que votre question précise la succession des divers propriétaires des deux parcelles depuis la séparation du terrain. Cela aurait permis d'éviter une confrontation de réponses.

Cordialement

[citation] ***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.***[/citation]

Par **calc47**, le **14/03/2013 à 20:28**

merci Alter ego ce n'est pas toujours facile de s'exprimer en terme de droit pour un néophyte. Désolé de vous avoir induit en erreur. Il y a bien eu séparation de la propriété et l'héritier en ligne directe a effectivement vendu ses parcelles les unes après les autres sans rien mentionner à ce sujet. Les puits sont parfaitement apparents.

Le notaire aussi a entre temps confirmé qu'il y avait bien une servitude de puisage. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes et un titre ne peut être annulé que par un autre titre, n'est-ce pas, non par une simple mention généraliste ?

Bien vous et bravo pour la patience et l'opiniâtreté.

Par **alterego**, le **15/03/2013 à 05:44**

Bonjour,

Merci de ces quelques informations qui si elles avaient mentionnées m'auraient - peut-être - évité d'évoquer une hypothèse "désagréable" de la situation.

Ce n'est pas persister dans mon raisonnement que de relever qu'il reste tout de même un point qui n'est pas clair quand le nouveau propriétaire, je cite, ***fait valoir qu'[s]il est marqué dans son titre[/s] que "le bien ne supporte aucune servitude de fait ou de droit"***.

Puisiez-vous l'eau au puit ou votre fonds est-il desservi par une canalisation que le voisin a fermé ?

Qu'en est-il exactement et quelle sera son attitude ?

Cordialement

Par **Lag0**, le **15/03/2013** à **11:04**

[citation]Puisiez-vous l'eau au puit ou votre fonds est-il desservi par une canalisation que le voisin a fermé ?

[/citation]

Personnellement j'avais compris qu'il existe une canalisation car il est dit :

[citation]mais un nouveau propriétaire m'a interdit au bout de deux ans par AR de me rendre au puits **et a coupé la canalisation.** [/citation]

D'où ma réponse...