



Sortir de l'impasse mais pas dans le bon sens du terme

Par **moclai**, le **18/07/2017** à **12:15**

Bonjour à tous,

Encore une question sur le droit de stationnement dans une impasse privative, J'espère que vous prendrez un peu de temps pour le lire et la gentillesse de me donner votre avis.

Je vais essayer d'exposer la situation de façon concise:

- Mes parents ont acheté en 86 une maison qui borde un boulevard d'une part et d'une impasse privative d'autre part, les propriétaires du fond dominant ont bénéficié de la création de cette impasse pour les désenclaver dans les années 1900, d'après le relevé de propriété du cadastre il serait aujourd'hui propriétaires en indivision de cette impasse.

Aucune référence de cette impasse n'est mentionné sur l'acte d'achat de notre maison et nous ne possédons aucune autre possibilité de stationnement en dehors de l'impasse.

-Jusqu'alors notre droit de passage étendu comprenait de façon tacite (il me semble) le stationnement de voitures le long de notre trottoir.

Celui ci a progressivement été grignoté et actuellement les propriétaires du fond dominant sont en train de faire des démarches judiciaires pour contester cet usage et s'approprier l'exclusivité du stationnement.

-Inutile de vous préciser que cette répartition n'est pas équitable puisqu'elle propose deux places de stationnement aux propriétaires de l'impasse qui ont déjà tous un garage fermé ,

trois places à celui qui n'a pas de garage fermé et deux places difficiles d'accès pour ma mère qui ne possède pas de garage fermé

-Pour donner l'ensemble des informations que j'ai reçue hier oralement, les propriétaires du fond dominant ont crée cette année une ASL dont nous ne faisons pas partie, modifiés les données cadastrales de l'impasse en mai 2016 et fait appel à un avocat pour faire valoir cette modification de répartition et défendre leurs revendications

-J'ai demandé ce jour le relevé des hypothèques et suis dans l'attente de la réception du document, mon notaire est également contacté pour conseils et informations

- La date butoir pour l'arrangement entre copropriétaires est prévue pour le 25 Juillet donc un délais plus que court pour une information éclairée de mes droits et devoirs (l'un ne va pas sans l'autre)

Nous n'avons pas reçu de documents écrits ni sur les décisions envisagées, ni sur cette arrangement amiable.

- S'ils sont propriétaires et veulent nous exclure de l'impasse pourquoi ont ils besoin de notre signature dans cet arrangement qui est loin d'être en notre faveur avec destruction du trottoir longeant la maison et qui restera contestable

- Notre droit de passage élargi nous permet il d'aménager un emplacement de parking dans notre jardin avec l'accord administratif et l'accord des copropriétaires de l'impasse?

- Ma mère est dans l'incapacité de défendre elle même ses droits (âgée, atteinte d'une pathologie psychiatrique qui altère son jugement) elle est soulagée de me voir prendre en charge ce problème (je suis propriétaire au 3/4 et elle pleinement l'usufruit plus 1/4 nue propriété)

- La voisine du fond servant d'en face, nous a apporté la bonne nouvelle hier.... avec la facture de son avocat et de l'expert géomètre dont elle demande la participation à hauteur de 50% des frais ainsi que notre accord signé (extraordinaire non?)

Voilà, je poste le sujet ici car vos conseils me seront précieux, il est possible que le rendez vous avec le notaire soit postérieur au 25 juillet
En vous remerciant par avance

Par **amajuris**, le **18/07/2017 à 14:39**

bonjour,
une servitude de droit de passage, prévoit comme son nom m'indique uniquement le droit de passer avec son véhicule et non celui d'y stationner.
vous devez relire l'acte notarié mentionnant ce droit de passage, cela m'étonnerait qu'il mentionne un droit de stationnement (qui ne peut pas être tacite).
salutations

Par **moclai**, le **18/07/2017 à 16:50**

Merci Amatjuris pour votre réponse,
L'acte notarié ne fait pas mention du droit de passage ou autre, j'ai demandé ce matin les hypothèques concernant notre lot et celui de l'impasse.
Dans le cas d'une servitude de passage, ni nous ni les propriétaires du fond dominant qui ont un garage fermé peuvent prétendre au stationnement à cet endroit?
C'est là toute la question
Je vais de ce pas m'acheter un scooter (sourire)

Par **amajuris**, le **18/07/2017 à 16:56**

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.
comme déjà indiqué, une servitude de droit de passage n'autorise que le passage au fonds bénéficiaire de la servitude et non le stationnement.

Par **goofyto8**, le **18/07/2017 à 18:22**

bonsoir,

[citation]une servitude de droit de passage, prévoit comme son nom m'indique uniquement le droit de passer avec son véhicule et non celui d'y stationner[/citation]

On n'est plus dans le cas d'une servitude de passage mais dans celui d'une voie privée appartenant à plusieurs propriétaires . Donc le stationnement y est possible

[citation] ils seraient aujourd'hui propriétaires en indivision de cette impasse. [/citation]

Par **amajuris**, le **18/07/2017 à 18:29**

il faut citer toute la phrase:

" Mes parents ont acheté en 86 une maison qui borde un boulevard d'une part et d'une impasse privative d'autre part, **les propriétaires du fond dominant ont bénéficié** de la création de cette impasse pour les désenclaver dans les années 1900, d'après le relevé de propriété du cadastre **il serait aujourd'hui propriétaires** en indivision de cette impasse.

je comprends que ce sont les propriétaires du fonds dominant qui seraient propriétaires en indivision de cette impasse.

moclai n'indique pas que ses parents seraient propriétaires de l'impasse privative.

moclai parle toujours de droit de passage.

Par **moclai**, le **18/07/2017** à **18:53**

Ben oui (sourire)

selon le relevé cadastral c'est eux les propriétaires en indivision,
il me faut le document attestant le droit de passage élargi qui concerne ma maison, j'espère
que les hypothèques le confirmeront ou mon notaire.

Pour l'instant nada, aucun documents sur la procédure qu'ils vont entamer ou le document
d'accord à l'amiable...

Et je ne connais même pas la valeur juridique qu'aurait un droit de stationnement réparti à
l'amiable dans ce cas de figure.

Un vrai sac de noeud pour quelqu'un de conciliant et naïf...

Par **goofyto8**, le **18/07/2017** à **18:59**

[citation]selon le relevé cadastral c'est eux les propriétaires en indivision, [/citation]

Donc ils peuvent au moyen d'une simple convention se partager les droits de stationnement
dans cette voie.

La servitude de droit de passage n'a rien à voir dans cette affaire.

Par **morobar**, le **19/07/2017** à **09:18**

Bonjour,

[citation]Un vrai sac de noeud pour quelqu'un de conciliant et naïf.[/citation]Aucun sac de
noeud dans votre exposé.

Vous avez un droit sur titre ou vous ne l'avez pas.

Si vous ne l'avez pas, le propriétaire fait ce qu'il veut chez lui, partage ses commodités ou
non.

Vous avez l'art de mélanger les situations chronologiquement.

Vous partez en effet d'un désenclavement qui implique un droit de passage au profit d'un fond
dominant, qui à l'usage devient propriétaire en indivision dudit passage.

En indivision avec qui ?

Comment est-il devenu propriétaire et qu'est-il advenu du fond servant ?

Par **moclai**, le **19/07/2017** à **12:17**

Justement Morobar,

On me demande une signature dans un accord amiable dont je ne connais ni les tenants ou

aboutissant, ni le statut juridique.

J'ai pris rendez vous avec mon notaire, demandé un relevé cadastral et les hypothèques sur l'impasse et notre lot, j'attends les réponses, donc oui j'ai l'art de mélanger les choses dans une situation où on me demande une signature sans connaître les tenants, les aboutissants et la valeur juridique et dont je suis informé oralement que depuis dimanche.

J'ai en face des propriétaires qui préparent leur dossier depuis 2007 avec avocats... désolée si je ne suis ni juriste, ni avocat, ni notaire et que mon exposé comporte uniquement les informations orales que j'ai reçu.

Si un accord amiable nous ai éventuellement proposé c'est uniquement car l'autre fond servant a acheté récemment une maison dans le fond dominant et peu exercer une petite pression en faveur des deux fonds servants.

Ils envisagent de fermer l'impasse avec accès unique pour eux..

En tant que fond servant et dans ce cas extrême pourrions nous emménager un emplacement de stationnement dans notre jardin (qui n'est accessible que par l'impasse?)

Sommes nous dans le cas d'une maison enclavée puisque nous n'avons qu'un accès piéton sur l'avenue?

Il me semble (en tant que non expert) que le problème vient du partage de cet impasse en indivision aux fonds dominants (4 propriétaires) n'incluant pas les fonds servants qui ont cédé la parcelle pour l'accès en 1900, je me trompe?

Par **morobar**, le **19/07/2017** à **13:48**

Hélas @moclai.

Vous ne connaissez pas la définition des termes que vous employez.

On évoque un fond dominant et un fond servant dans le cadre d'une servitude.

Le fond dominant est celui qui bénéficie de la servitude.

Le fond servant est celui qui accepte (de gré ou de force) de céder un droit qui est normalement exclusivement le sien.

Si vous êtes le fond servant, cela signifie que vous êtes propriétaire de l'assiette du terrain (de l'impasse) ce qui est contradictoire avec vos propos.

Le fond dominant ne peut JAMAIS devenir propriétaire sauf achat.

Par **moclai**, le **19/07/2017** à **14:42**

C'est exactement ce que veut dire ma dernière phrase:

"Il me semble (en tant que non expert) que le problème vient du partage de cet impasse en indivision aux fonds dominants (4 propriétaires) n'incluant pas les fonds servants qui ont cédé la parcelle pour l'accès en 1900, je me trompe?"

Par **goofyto8**, le **19/07/2017** à **16:24**

[citation]Ils envisagent de fermer l'impasse avec accès unique pour eux.. [/citation]

Concernant ce problème qui semble se dérouler dans les Alpes-Maritimes; les propriétaires qui veulent privatiser l'accès sont-ils des Italiens ?

Car n'ayant pas la même législation que nous, il y a eu de nombreux cas similaires, provoqués par des malentendus dans cette région.

Par **moclai**, le **19/07/2017** à **17:23**

Parisiens, suisses et niçois... Pas d'italiens

Il semblerait de prime abord que je sois un peu forcée de signer cet accord pour éviter un procès que je vais perdre....

Les statuts juridiques de cet accord amiable restent à définir puisque s'ils sont les seuls propriétaires il est révocable selon leurs bons désirs.

Le trottoir qui longe notre maison leur appartient également? puisqu'ils veulent le détruire pour installer des stationnements en épis?

Et mon notaire qui ne me donne pas de nouvelles sur une date de rendez vous ou même un conseil sur la position à adopter...

Par **morobar**, le **19/07/2017** à **19:14**

Voyez les consultations gratuites en maison de justice avec votre acte d'achat de la maison.

Par **moclai**, le **19/07/2017** à **19:41**

Merci Morobar, merci à tous,

Vous m'avez été d'une grande utilité, vraiment...

Ce sujet qui traite d'un cas individuel permettra peut être à ceux qui doivent créer un droit de passage de ne pas faire un faible gain en vendant le terrain au fond dominant sans en connaître les conséquences, et à ceux qui achètent après la création de celui ci de se renseigner sur ce qu'il risque d'arriver sous leurs fenêtres.

Merci pour vos conseils; pour votre tolérance sur ma dysorthographe et pour votre bienveillance que j'ai ressentie derrière mon écran

Je n'ai pas la formule de politesse adaptée, ni trop protocolaire, ni trop familière... vous pouvez choisir celle qui vous conviendra le mieux.

Par **morobar**, le **19/07/2017** à **19:45**

[citation]Il semblerait de prime abord que je sois un peu forcée de signer cet accord pour éviter un procès que je vais perdre.... [/citation]

Selon la situation, certes confuse, que vous avez exposé, il n'y a pas lieu de signer quoique ce soit.

Vous ne signez rien sans avoir consulté un avocat gratuit ou non, avec:

- * votre acte d'achat

- * le document à signer.

Il n'y a pas d'urgence, ce genre de controverse met des années à se résoudre judiciairement, vous avez donc largement le temps de reculer si besoin est.

Par **moclai**, le **21/07/2017** à **11:45**

Youpi, rendez vous chez un avocat en droit immobilier lundi 24...

Résultats dans quelques mois ou quelques années

Encore merci à tous, vos informations me permettront de lui exposer la situation clairement dans l'attente des hypothèques.