



## Servitude - droit du bon père de famille ?

Par **orange6**, le **23/04/2013** à **17:46**

**bonjour**

J'ai acheté une maison dont l'un des murs appartient à l'ancien propriétaire. Lors de l'achat, ce mur était percé d'une ouverture. Je ne peux la boucher en parpaings puisque ce mur n'est pas ma propriété, mais je souhaite au moins le camoufler et interdire l'accès à ma cour intérieure en posant devant une cabane de jardin.

L'ex propriétaire me menace de faire venir un huissier si je pose cette cabane. Il argue du droit du bon père de famille (?) et me dit qu'il a droit de passage, ce que mon notaire, interrogé, dément car ceci ne figure pas dans l'acte de vente comme une servitude.

Cette personne est extrêmement roué et connue pour tenter des procès à son voisinage. Je ne voudrai pas me retrouver dans une procédure. Pensez-vous qu'une servitude puisse exister sans qu'elle soit mentionnée dans un acte quel qu'il soit ?

En vous remerciant et en espérant avoir été claire...

Par **amajuris**, le **23/04/2013** à **18:12**

bjr,

vous devez consulter le fichier immobilier des hypothèques pour savoir si votre parcelle est grevée d'une servitude.

la première condition pour une servitude de père de famille ce que les 2 parcelles aient appartenu dans le passé au même propriétaire. il faut que l'aménagement ait été réalisé avant la séparation des parcelles.

certaines servitudes peuvent s'établir par prescription trentenaire comme les servitudes continues et apparentes.

l'article du code civil ci-dessous indique bien que nul besoin de titre pour qu'existe cette

servitude continue et apparente.

la position de votre voisin si les conditions de la servitude de père de famille sont remplies est défendable.

par contre la réponse de votre notaire est pour le moins légère car des servitudes sans titre c'est possible.

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.

cdt