



Verification servitude notaire sur 30 ans ?

Par **jacques3434**, le **06/03/2017** à **14:01**

Bonjour,

Je crois qu'un notaire doit vérifier les servitudes sur 30 ans, doit t-il vérifier exclusivement auprès du bureau des hypothèques ou doit t il remonter sur les actes authentiques antérieurs sur 30 ans?

Merci

Par **youris**, le **06/03/2017** à **14:36**

bonjour,

toutes les servitudes n'ont pas besoin de titre pour exister valablement.

selon l'article 690 les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de 30 ans.

l'article 691 précisent que les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre.

la servitude par destination de père de famille (continues et apparentes) vaut titre.

salutations

Par **jacques3434**, le **06/03/2017** à **16:07**

Merci youri pour votre réponse,

j'aurai dû être plus précis concernant ma question qui concerne en fait un droit de passage au profit de mon voisin pour lequel il y a eu un acte notarié en 1980 Pour une servitude conventionnelle, et aux dires du bureau des hypothèques soit disant mal enregistré aux hypothèques et oublié en 1980 et enregistré uniquement en janvier 2017 soit 37 ans après et le bureau des hypothèques m'indique que c'est le notaire qui a fait ma vente il y a 6 mois qui aurait dû vérifier les actes sur 30 ans. CA me paraît aberrant ! Je précise que mon voisin dispose d'une autre sortie directe sur la voie public

Par **youris**, le **06/03/2017** à **16:14**

bonjour,
une servitude de droit de passage ne peut s'acquérir que par un titre.
si votre acte de vente a été passé avant que la servitude de droit de passage ne soit
enregistrée au fichier immobilier du service de la publicité foncière, votre notaire ne pouvait
pas le savoir.
par contre qui a fait enregistrer cette servitude en janvier 2017 ?
votre vendeur devait avoir connaissance de l'existence de cette servitude.
qu'en pense votre notaire ?
salutations

Par **jacques3434**, le **06/03/2017 à 17:18**

Les vendeurs avaient 75 ET 85 ans et n'avaient jamais creusé le problème, car très peu
présents et n'avaient pas dans leur acte de propriété de servitude de passage. Ce sont les
voisins qui se sont déplacés aux hypothèques en janvier 2017 avec copie de l'acte de 1980.
J'en suis très surpris et le responsable du bureau que j'ai rencontrer ce matin repose la faute
sur le notaire qui aurait dû vérifier les actes sur 30 ans. Le notaire m'indique qu'il n'est pas
fautif et s'est basé sur le relevé des hypothèques et sur l'acte de l'ancien proprio.

Salutations

Par **youris**, le **06/03/2017 à 17:56**

avis personnel, c'est ce qui est mentionné sur le fichier immobilier qui fait foi.
cette inscription ne peut se faire que sur présentation d'un acte authentique.
quant à la responsabilité du notaire, je suis dubitatif.
posez la question à un autre notaire.
même si le notaire avait fait des recherches sur 30 ans, suivant votre date d'acquisition, le
délai de 30 ans peut être dépassé sachant que l'article 706 du code civil indique qu'une
servitude est éteinte par le non-usage pendant 30 ans.