



Servitudes suite à division d'une maison

Par **Cordia59**, le **07/11/2024** à **17:40**

Bonjour,

Sommes nous obligés d'accepter une "régularisation" d'une division datant de 1937 ?

Notre habitation est la partie droite d'une maison divisée en deux parties suivant les contours de plusieurs pièces : aux étages, certaines pièces font emprise chez le voisin et vice-versa. Depuis 1937, les géomètres se sont toujours référés aux plans d'origine qui correspondent à la situation actuelle et les actes de vente ont toujours repris les termes de 1937.

Le voisin veut vendre sa maison. Son géomètre a refait les plans (comme les anciens) mais a noté sur les pièces faisant emprise : propriété de A à l'usage de B et vice versa. Il menace de nous contraindre à signer "une régularisation de cette anomalie". D'après notre notaire, nous sommes propriétaires de la construction des pièces faisant emprise mais pas du terrain (idem pour les emprises du voisin).

Merci pour vos réponses;

Par **beatles**, le **07/11/2024** à **18:12**

Bonjour,

Vous devriez opposer, avec le concours du notaire, cet arrêt de la Cour de cassation du 22 septembre 2009 ([pourvoi n° 08-18.350](#)) au géomètre concernant l'imbrication des locaux (pièces)... à moins que la menace concerne l'établissement, non obligatoire puisqu'il semblerait que vous n'avez pas de problème avec le SPF, d'un état descriptif de division qui n'existerait pas vu que l'acte de vente date de 1937, et, qu'à cette époque, bien que la maison n'étant pas soumise au statut de la copropriété ([loi du 10 juillet 1965](#)), n'existait pas encore [la loi du 28 juin 1938](#) mais l'article 664 du Code civil :

[quote]

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la

valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite.

[/quote]

... où il n'est pas question d'un état descriptif de division prévu aux [articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955](#).

Cdt.

Par **Fructidor**, le **08/11/2024** à **18:51**

Bonjour

Je vous engage à rechercher un terrain d'entente, quitte à passer par un médiateur si la discussion directe ne permet pas de résoudre le conflit.

Cela peut être un avocat ou un médiateur professionnel.

Ensuite, si aucune solution amiable n'est trouvée. Le juge peut alors être saisi pour trancher le litige concernant la propriété respective des parties.

Par **beatles**, le **08/11/2024** à **19:49**

Pourquoi avoir mis 24 heures pour supposer que Cordia59 n'aurait pas tout compris alors que son notaire irait dans le sens de mon intervention.

L'historique de l'article 664 du Code civil et de la loi du 28 juin 1938 était faite parce que la division de la maison de Cordia59 datait de 1937 et, qu'à cette époque, il existait des plans et pas d'états descriptifs de division, qui ne sont apparus qu'en 1955 avec les articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 qui prévoyait à l'article 71-2 qu'un bâtiment pouvait ne pas comporter de partie commune et ainsi ne pas être soumis au statut de la copropriété (loi du 10 juillet 1965).

Ce serait exactement le cas de Cordia59 puisqu'il y a imbrication :

[quote]

Notre habitation est la partie droite d'une maison divisée en deux parties suivant les contours de plusieurs pièces : aux étages, certaines pièces font emprise chez le voisin et vice-versa. Depuis 1937, les géomètres se sont toujours référés aux plans d'origine qui correspondent à la situation actuelle et les actes de vente ont toujours repris les termes de 1937.

[/quote]

... au vu de l'arrêt de la Cour de cassation que je donne en lien :

[quote]

Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'imbrication des locaux quant aux greniers ne résultait que d'une configuration particulière de l'immeuble... sans suffire à créer des parties communes... qu'au contraire les actes de propriété établis après la division initiale de l'immeuble avaient soigneusement partagé en deux éléments distincts chacune des deux parties de la maison d'origine sans prévoir de lot indivis... la cour d'appel en a exactement déduit que l'immeuble n'était pas soumis au statut de la copropriété.

[/quote]

Après le tout est de savoir s'il existe un état descriptif de division et comme il semblerait que ce ne soit pas le cas et que Cordia59 n'ait pas de problème avec le service de la publicité foncière, un état descriptif de division serait inutile vu qu'un plan de la maison établi en 1937 le suppléerait efficacement et serait suffisant pour les géomètres et le(s) notaire(s) depuis 1937... qui correspondrait au plan prévu à l'article 71-3 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble **ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, dont une copie est jointe à la requête.** Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

[/quote]

Par **Cordia59**, le **08/11/2024** à **22:44**

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Pour clarifier, l'acte de vente de 1937 inclut un descriptif détaillé de la division à chaque étage ainsi qu'un plan de géomètre (bornage) qui confirme les limites de propriété au rez de chaussée ainsi qu'aux étages. Il n'y a pas de parties communes. Il s'agit d'une division en volume mais ce concept n'était pas ainsi nommé à l'époque mais qui n'était pas exceptionnel. Jusqu'à aujourd'hui (c'est-à-dire depuis 87 ans), la situation particulière de cette maison n'a jamais posé de problème à aucun de tous les vendeurs et acheteurs qui se sont succédé. Le voisin a acheté en toute connaissance de cause.

Maintenant il veut vendre et son acquéreur fait pression pour que 'l'historique' de la propriété soit modifié. Nous connaissons les objectifs de cet acquéreur : nous forcer à lui brader notre habitation, ce qui lui permettrait de démolir le tout, d'agrandir son commerce (qui jouxte notre jardin) et de construire des immeubles. Cela fait 17 ans que nous subissons ses manigances orchestrées par des architectes qui choisissent d'ignorer la mitoyenneté et les limites de propriété : nous avons arrêté de très grande justesse la démolition d'un mur mitoyen qui aurait entraîné la démolition de notre garage cadastré depuis plus de 50 ans, etc. etc. ! Nous avons toujours réussi à déjouer ses plans et faire valoir nos droits, parfois en faisant appel à la justice mais il semble maintenant avoir trouvé une faille qu'il va exploiter pour nous mettre dans une situation impossible.

En résumé, nous sommes propriétaires depuis 2005, l'acte de vente reprend les termes de

1937, nous ne comprenons pas pourquoi il est possible de revenir sur les termes d'un acte validé il y a 87 ans.

Par **beatles**, le **09/11/2024** à **13:30**

Effectivement c'est une division en volume, qui n'est pas codifiée (régie par aucun texte ni convention), qui est née d'une pratique de la doctrine (notaires et géomètres qui réalisent l'acte notarial objet de la division) et établie par la jurisprudence.

Jusqu'à peu l'on utilisait cette pratique que pour des immeubles existants, mais aujourd'hui elle s'est étendue à des immeubles à construire : soit un droit de construire.

Aucune loi ne définit un état descriptif de division en volume, ce n'est que la doctrine au fil des ans qui en a délimité les contours au fur et à mesure de son application ; les seuls textes actuellement applicables étant les articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 et plus particulièrement les articles 71-2 et 71-3 :

[quote]

Un lot **est formé par toute fraction d'immeuble** sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, **chaque local** principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

...

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, dont une copie est jointe à la requête. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

[/quote]

Donc il faut tenir compte de la pratique de la doctrine (notaires et géomètre) à la date de la division ; l'établissement de votre division en 1937 correspond bien aux articles 71-2 et 71-3 du décret du 14 octobre 1955 postérieur à cette dernière et votre division respecte bien ces deux articles.

Votre raisonnement sur la menace est perspicace ne vous laissez pas faire demandez avec

l'appui de votre notaire au géomètre d'après quel textes législatifs et règlementaire il se réfère.

Je pourrais approfondir davantage avec les article 551 à 553 du Code civil mais je laisse ces explication à [Jérôme CHAMBRON](#) auteur de ce [blog Légavox](#).

Par **Cordia59**, le **09/11/2024** à **15:43**

Bonjour,

Je vous remercie infiniment d'avoir pris le temps de vous pencher sur notre situation que je trouve ubuesque ! J'avais déjà contacté la notaire qui dans un premier temps m'avait simplement répondu que ce n'était pas de son ressort et que nous devions nous adresser à un avocat. A mon insistance, demandant simplement une explication concernant la notion de servitude dans le contexte de cette division, elle m'a donné l'explication mentionnée dans mon 1er message.

L'acquéreur est le premier à nous avoir contacté (par téléphone) pour nous demander "une régularisation" en raison d'une "anomalie". Ensuite notre voisin (qui n'habite pas son côté de la maison divisée en appartements) nous a adressé (par voie de Commissaire de justice) un courrier extrêmement brutal, intimidant et menaçant avec un délai de 4 jours ouvrés pour une réponse : « *notre droit de vous assigner à régularisation de ces surfaces* », " *vous contraindre au règlement des entiers frais et dépenses engagés, ainsi que pénalité, représentant la somme de 10% du montant transactionnel de la cession de l'immeuble par mois de retard.*" (= 75 000 / mois)

Il faut savoir qu'il cherche à vendre son bien depuis plusieurs années. Il a fait deux demandes de PC pour le transformer, demandes rejetées car ses projets ne respectaient pas le PLU en vigueur et est maintenant désespéré. L'acquéreur actuel profite de la situation pour jouer sur les deux plans. Cet acquéreur est un puissant homme d'affaires, Président de Groupe et bénéficiant d'appuis. Jusqu'à maintenant nous avons toujours réussi à protéger notre propriété mais cet acquéreur ne peut accepter que quelqu'un ose lui tenir tête. Le problème est que nous ne bénéficions pas de ses moyens pour nous défendre. Etrangement, nous venons également de recevoir un courrier d'un organisme d'habitat HLM nous demandant si nous envisagions de vendre. Nous doutons fort qu'il s'agisse d'une coïncidence.

Encore merci pour votre précieux conseil.

Par **beatles**, le **09/11/2024** à **19:47**

Pour l'emprise du terrain au vu des [articles 551 et 552 du Code civil](#), vous êtes propriétaire de l'emprise au sol faite par votre ou vos pièces du rez-de-chaussée sur laquelle elle(s) s'unie(issent) et/ou s'incorpore(nt) en plus du tréfond, ce qui signifie que vous êtes tréfoncière pour l'emprise sur le sol et superficière pour les volumes délimités par les pièces aux différents niveaux.

Le premier alinéa de l'article 552 :

[quote]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

[/quote]

... n'est qu'une présomption.

Dans votre cas il n'existe pas de servitude de surplomb puisqu'il y a dissociation entre le sol et les volumes de vos pièces.

Par **Cordia59**, le 10/11/2024 à 18:40

Merci, rien de tout cela ne nous a été expliqué lorsque nous avons acheté et la situation n'a jamais été remise en question avant cet acquéreur toxique alors que les deux parties de l'immeuble ont toujours été occupées.

Par **beatles**, le 10/11/2024 à 19:03

Au départ votre maison appartenait à un seul propriétaire et son emprise au sol permettait de délimiter, conformément à l'article 552 du Code civil, le volume dont il était le propriétaire : volume qui partait du centre de la terre vers l'infini.

Mais ce volume unique pouvait être divisé en plusieurs volumes pouvant appartenir à des propriétaires distincts.

S'il n'y a pas d'imbrication et qu'une maison soit divisée verticalement en deux volumes appartenant à deux propriétaires différents, la division consisterait en deux volumes délimités par l'emprise au sol des pièces au rez-de-chaussée, partant du centre de la terre vers l'infini.

Dans votre cas l'on peut définir deux volumes uniquement tréfonciers puis des volumes superficiaires à chaque niveau (pièces) ; ou bien un volume englobant celui du tréfond et celui de la pièce du rez-de-chaussée puis des volumes (pièces) à partir du deuxième niveau superficiaire.

L'on peut être uniquement tréfoncier (entier ou en partie) ou superficiaire (entier ou en partie) mais aussi cumuler une partie du tréfond et une partie du dessus (cube d'air).

Au vu de l'article 552 du Code civil le tréfoncier c'est le propriétaire du sol et du dessous (tréfond) et le superficiaire c'est le propriétaire de dessus (l'air).