



droit de passage et bornage judiciaire cachés l'ord de la vente

Par **dumyo**, le **07/02/2011** à **15:51**

bonjour, nous avons acheté une maison il y a un an en passant par une agence immobilière, notre notaire et celui du vendeur. Quelque mois après, un de mes voisins (mr X) me donne une copie d'un bornage judiciaire mettant en évidence une borne pile au milieu de la porte de mon garage et il me dit que si je lui demande de casser sa murette (qui clôture son terrain jusque contre le garage) pour laisser le droit de passage à mon autre voisin (mrY), il la reconstruira jusqu'à la borne, me privant de la possibilité de rentrer dans le garage. Je prends contact avec mrY qui me confirme le litige entre eux et me donne une copie d'un document du cadastre prouvant son droit de passage, il m'informe que la murette de mrX est pour moitié sur mon terrain, que mon vendeur s'est mis d'accord avec lui pour ne pas se retrouver avec un mur devant son garage mais que maintenant c'est moi le responsable, que je lui dois son droit de passage et que je dois demander à mrX de casser sa murette!!

J'ai transmis les documents aux notaires, celui de mon vendeur cherche à joindre son client pour l'informer de sa responsabilité et lui proposer un remboursement partiel de la vente (cela fait un mois!) et mon notaire ne m'a toujours pas renseigné sur la validité des copies du cadastre que je leurs ai transmis (trois appels en trois semaines). Apparemment le droit de passage n'a pas été reporté par le notaire lors de la vente précédente de la parcelle (dire de mrY) en suis-je responsable (responsabilité des parties ou: et des tiers) Il n'y a aucun droit de passage sur mon acte, ni sur celui de mon vendeur, les vérifications du notaire auraient-elles du mettre en évidence un droit de passage antérieur? Et l'agence immobilière?

Si règlement amiable, je refais le garage, je donne satisfaction au voisin et enfin la tranquillité, sinon l'affaire ira en justice, mrY veut son droit de passage et il m'a dit qu'il avait porté plainte contre moi et mrX. (pardon d'avoir autant écrit)

Par **fra**, le **07/02/2011** à **17:46**

Bonjour.

Il semble que votre acquisition soit empoisonnée par un problème de servitudes. Selon vos propos, vous avez un voisin qui a édifié une murette dont une partie de l'assiette est située sur votre terrain, et un autre voisin qui revendique un droit de passage sur votre parcelle, l'exercice de ce dernier étant empêché par la présence de la murette, dont une partie, au moins, doit être détruite pour pouvoir servir ledit passage. Mais en ce dernier cas, et en action récursoire, le propriétaire de la murette vous menace de reconstruire celle-ci jusqu'à la borne placée au milieu de la porte de votre garage !!

En premier lieu, il convient de préciser que les documents cadastraux ne font pas foi de

propriété. Seuls, les relevés fournis par le Bureau des Hypothèques compétent sont en mesure de faire ressortir l'existence d'une servitude sur un immeuble, tel un droit de passage. D'ailleurs, s'il s'agit d'un droit de passage pour circuler, **cette servitude est discontinuée et doit s'acquérir par titre, uniquement (article 691 CC)**[/b], ce dernier devant être publié au Bureau des Hypothèques pour qu'il puisse y avoir opposabilité aux tiers. Si Mr Y ne possède pas un titre créant la servitude, il ne peut en revendiquer une que si toute ou partie de sa propriété est en situation d'enclavement et son support devra être le moins dommageable pour vous.

Quant à la murette, vous parlez d'un bornage judiciaire, donc de l'existence d'un jugement qui a dû, lui aussi, faire l'objet d'une publication au Bureau des Hypothèques.

En tout état de cause, il semble qu'il existe des zones d'ombre ou des manquements, dans votre acte d'acquisition et il est très ennuyeux de s'en apercevoir après avoir acquis.

La meilleure solution consisterait à organiser une réunion, chez votre notaire, par exemple, en présence de toutes les parties concernées, **y compris votre vendeur**[/b], afin de déterminer les droits de chacun et être fixé sur vos éventuelles obligations, qui pourrait conduire à une négociation.

Par **dumyo**, le **07/02/2011** à **21:30**

merci, je me trompe lorsque je parle d'enregistrement au cadastre, c'est en effet du bureau de conservation des hypothèques que viennent les documents de mrY pour son droit de passage et dont j'attends des notaires qu'ils me disent si cela est normal qu'ils ne l'aient pas vu et aussi si aujourd'hui je dois faire casser cette murette, quand au PV sur le bornage judiciaire, il y est stipulé qu'il doit être transmis en cas de vente, ce qui n'a pas été fait, mrY contestait ce PV, le jugement a eu lieu, le géomètre est venu rectifier les bornes concernées (la borne devant mon garage ne concernant pas mrY, n'était pas contesté) cela va maintenant être publié. Les notaires ne pouvaient pas être au courant de ce problème de bornage. Pour être clair, la parcelle qui avait une servitude de passage a été coupée en deux il y a 20 ans et c'est à ce moment là que le notaire qui s'est occupé de cela n'aurait pas réattribué la servitude à la nouvelle parcelle !! cela n'a pas été un problème jusqu'à ce que mrX hérite du terrain voisin et décide de le fermer. mrY n'est plus du tout enclavé aujourd'hui mais il est obligé de faire le tour du potté de maison si il veut venir se promener de mon côté !!

Pensez vous que l'opposabilité aux tiers s'applique dans ce cas? Je sais que je peux demander l'annulation puisque plus enclavé.

Par **fra**, le **08/02/2011** à **09:56**

Bonjour,

Me rapportant à la **servitude de passage bénéficiant à Monsieur Y**[/b], vous confirmez qu'elle a été incluse dans un acte notarié remontant à vingt ans, et qu'elle a été publiée. Dans ces conditions, il est surprenant (surtout au vu de l'état hypothécaire) qu'elle n'ait pas été rapportée dans votre acte d'acquisition. Qui plus est, ayant été consentie par titre publié, elle est perpétuelle et, même si votre voisin Y ne se trouve pas dans une situation d'enclavement, **vous ne pouvez en obtenir l'annulation qu'avec son accord express** ![/b]

Quant au problème lié à la murette et à votre voisin, Monsieur X, si les Notaires ne pouvaient pas en connaître l'existence par l'état hypothécaire, le jugement homologuant le bornage

n'étant pas encore publié à la date de votre acquisition, votre vendeur connaissait, lui, parfaitement l'existence de ce document et n'en a, semble-t-il, nullement parlé au moment de la promesse de vente et de la vente. Nous sommes dans une situation qui peut s'assimiler à un dol. La seule remarque qui peut être faite à votre rencontre, est de ne pas avoir abordé la question avec l'agent immobilier, si les bornes étaient placées sur le terrain, lors de votre visite des lieux.

Je conclus en confirmant l'impérieuse nécessité d'organiser une réunion entre toutes les parties dans le but de régler tous ces problèmes qui auraient dû être discutés dès la signature de la promesse de vente.

Par **dumyo**, le **08/02/2011** à **13:06**

bonjour et merci pour vos réponses claires .Concernant le droit de passage je me met à la place de ce monsieur, il a obtenu ce droit de passage et il est normal qu'il se batte pour le garder et ce n'est pas une servitude insupportable (un passage à l'extrême pointe de la parcelle) .La borne devant l'entrée du garage bien plus! Je suis bien d'accord sur la fourberie de l'ancien propriétaire , il vient de répondre au courrier du notaire , il revient en France dans un mois (j'espère..) pour régler le problème , comme on dit "affaire à suivre". Je n'ai jamais eu encore à régler un problème devant la justice, je ne sait pas vraiment encore si je dois prendre un avocat pour obtenir une juste réparation.Si les notaires sont convaincants et clairs sur sa faute ,j'espère que nous trouverons un arrangement.Faut il qu'il s'occupe de régler les problèmes de modification de l'entrée du garage, d'enregistrement officiel ect bref qu'il s'occupe de faire se qu'il faut ou faut il mieux obtenir une somme d'argent et régler les problèmes moi même? j'ai un mois pour y réfléchir! qu'en pensez vous?

Par **fra**, le **08/02/2011** à **15:52**

A priori, vous avez entériné la servitude profitant à Monsieur Y et il était difficile de faire autrement. Néanmoins, il est anormal que vous n'ayez pas été informé, avant la signature, de cette dernière qui semblait figurer sur un état hypothécaire.

Quant à Monsieur X, qui doit revenir dans un mois (souhaitons le...), je maintiens ma position qui vous conseille, dans un premier temps, de faire organiser une réunion de toutes les parties y compris les Notaires et l'Agent immobilier, destinée à remédier aux anomalies dont votre acte d'acquisition souffre, actuellement.

Si le vendeur refuse de vous dédommager pour avoir caché délibérément, semble-t-il, une contrainte grave pesant sur votre propriété, vous passerez à la procédure, conseillé par un Avocat.

Par **dumyo**, le **09/02/2011** à **12:02**

j'ai envoyé une lettre AR à chacun des notaires ainsi qu'à l'agence immo en rappelant les faits, pour être sûr d'être dans les délais en cas de plaintes à déposer. J'ai insisté sur l'organisation d'une réunion entre tous .encore merci pour vos conseils.

Je me pose une question, il y a t-il un barème ,une coutume en se qui concerne les

dédommagements que l'on peut obtenir en tout cas demander, aux notaires, à l'agence, au vendeur (principal coupable)?

Nous ne sommes pas vénale mais moi si je brûle quelque chose dans mon four, je le refais, alors il y en a un peu marre de toujours dire amen, c'est pas grave... et de tout laisser passer dans un soucis de tranquillité.

ce problème m'a plongé dans un milieu que je ne connais pas, je dois dire que j'aime beaucoup le style du langage !!

Par fra, le **09/02/2011 à 16:33**

Bonjour,

Dans le cas présent, il n'existe pas de barème. Je pense que les Notaires sont capables de vous fixer sur un montant de dédommagement à devoir par le vendeur, qui a caché un aspect important de votre acquisition.

Art. 1116 du code civil

Par moxi31, le **13/08/2013 à 08:49**

Bonjour a tous,

Nous avons acheté une maison, qui était composée de 2 servitudes.

1 servitude de passage à véhicule pour les propriétaires d'une maison qui se trouve derrière la nôtre.

et 1 servitude de passage à pied pour un appartement à coller à notre maison.

Notre maison est un ancien corps de ferme, divisé en 2 avec un bornage pour limiter une terrasse sur l'appartement et le reste du terrain nous appartient.

Nous avons acheté cette maison à connaissance de cause, pour ces servitudes.

Il y a quelque jour, mois voisin avec qui je n'est rien à voir, qui n'est pas indentifié sur mon acte, me fait passer une photocopie de son acte et me dit que lui a un droit de passage, mais cette servitude n'est pas spécifiée (à pied, véhicule, permanente, occasionnelle...)

Nous avons pris rendez-vous avec notre notaire, pour plus d'explication, et nous a conseillé de voir avec ce propriétaire et son notaire et de trouver une opération à l'amiable.

Mais dans cette histoire ni l'agence (frais immobilier), ni l'ancien propriétaire nous avez parlé de cette servitude.

De plus dans cette histoire l'appartement à coller à notre maison est à vendre, on a souhaité l'acheter mais il est trop élevé.

Le propriétaire de cet appartement me fait passer un plan de bornage que je connais, mais avec des distances de passage qui n'étaient pas sur mon acte.

Comment dois-je faire, les notaires n'ont pas fait leur travail, cela ne fait pas un an que nous

avons achete et j'ai l'impression d'avoir etait trompe.
Dans l'attente d'une aide.
Cordialement.