



Acquisition immobilier

Par ciber

Bonjour, nous avons acquis une maison avec une servitude de passage qui nous offrait des avantages de stationnement, acte notarial a l'appui.

Deux mois plus tard, le maire nous informe que cette servitude n'existe plus.

Nous informons notre notaire qui prétend n'avoir pas été au courant, et refuse de modifier l'acte notarié.

Que peut-on faire svp ?

Merci pour votre retour.

Par Isadore

Bonjour,

Deux mois plus tard, le maire nous informe que cette servitude n'existe plus.

La mairie produit-elle un acte en ce sens ? Une servitude ne disparaît pas comme cela, toute seule... Il faut un non usage pendant trente ans, un acte notarié, un jugement...

Par CLipper

Bonjour Ciber,

Quel est le texte exact concernant la " serviture de passage" dans l'acte notarié.

Une servitude de passage , comme son nom l'indique donne le droit (au fond dominant) de passer mais ne lui donne pas le droit de stationner sur la servitude de passage.

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Un acte notarié ne se modifie pas a posteriori.

Il faudrait faire un nouvel acte, mais pour quelle raison ?

Quelle est la nature de cette servitude ? (conventionnelle ? ou bien pour enclave ?)

A savoir qu'un droit de "passage" n'autorise pas le stationnement. Relisez bien l'acte.

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125>]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125[/url]

Si l'enclave n'existe plus, la servitude disparaît. Mais quelle est la raison invoquée par la mairie ?

Par ciber

voilà la réponse du maire :

Tout d'abord, après vérification et sauf erreur de ma part, la voie en question est mentionnée dans le tableau de classement de la voirie communale, sous l'intitulé "xxxxxxx". Elle fait donc partie du domaine public communal.

La rédaction de la servitude dans l'extrait d'acte qui vous a été fourni est claire et à ce titre j'en déduis :

que la commune devrait demander à la CCRC de faire matérialiser sur site des stationnements dans l'emprise qui

apparaît en violet hachuré dans le plan annexé à l'acte.
que le propriétaire du fonds servant pourra stationner sur l'un des emplacements

NEANMOINS, ces places de stationnement étant situées sur le domaine public, leur usage ne pourra pas être exclusif à tel ou tel propriétaire riverain.

D'ailleurs, même si l'acte avait prévu un usage exclusif et privatif du stationnement avant l'incorporation de la voie dans le domaine public (ce qui n'est pas clairement le cas en l'espèce), cette servitude de stationnement serait devenue inopérante après le transfert de la voie dans le domaine public.

Si la commune souhaitait mettre en place un usage exclusif du stationnement, deux options seraient envisageables :

Déclasser l'emplacement et l'intégrer dans le domaine privé communal,
Accorder une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (précaire et révocable)

Par yapasdequoi

Le souci n'est donc pas du "passage" mais du "stationnement" !
Pouvez vous recopier l'extrait d'acte de servitude ?

Par ciber

Voici les modalités de la servitude :

"Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble du fonds servant.

Le stationnement pour un véhicule sera autorisé sur l'un des emplacements de parkings qui seront matérialisés par le propriétaire du fonds servant tel que cette emprise figure en teinte violette « hachurée » sur le plan annexé après approbation par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner à l'exception de l'emplacement ci-dessus autorisé.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le fonds servant sera entretenu, à proportion égale, par les usagers dudit fonds, de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage."

Par Nihilscio

Bonjour,

Le vendeur vous a vendu un droit qui ne lui appartenait pas.

Vous ne pouvez exiger un droit de stationnement sur l'espace public qui est à l'usage de tous.

Vous pouvez envisager l'annulation de la vente si l'existence d'un droit de stationnement était une caractéristique du bien acheté importante pour vous.

Vous êtes en droit d'obtenir une indemnité du vendeur en réparation de son manquement à son obligation de délivrance. Il ne pouvait ignorer que les emplacements de stationnement ne lui appartenaient pas.

Vous pouvez soupçonner le notaire de négligence et lui réclamer, si la négligence est confirmée, une indemnité au titre de sa responsabilité civile professionnelle.

Par ciber

bonjour,
en effet c'est une négligence de la notaire plutôt que celle du vendeur..

elle peut néanmoins corriger l'acte via une annexe pour clarifier la situation pour éviter toute ambiguïté à l'avenir non?
je ne souhaite pas m'engager dans des poursuites interminables mais simplement les papiers officiels soit ok pour la
revente de notre bien.

Par yapasdequoi

Non, il n'est pas possible de modifier un acte déjà publié.

Le notaire peut faire un nouvel acte pour formaliser correctement la servitude qui sera rectificatif par rapport à l'acte de
vente.

Encore faut-il vérifier que acter la servitude de passage (sans le stationnement) soit nécessaire sur le domaine public,
où par défaut tout le public peut passer ...

Par ciber

je vous remercie,

donc si je résume, la notaire fait une erreur mais on garde notre acte notarié contrefait jusqu'à la prochaine vente...

Par yapasdequoi

Le notaire a retranscrit les actes antérieurs. L'erreur est peut être plus ancienne que vous ne pensez ...

Par ciber

je vous remercie de toutes ces informations.

à savoir, que la maison a été construite en 2018 et que le maire a signé le 03 octobre 2018 la servitude de passage, info
relevé par la notaire avec qui on a signé.

Par yapasdequoi

Avez-vous retracé l'origine de cette servitude de "stationnement" ?

Le notaire l'aurait inventée de toutes pièces ?

(pire) sous la dictée du vendeur ?

Si c'est le cas, il faudrait le dénoncer à la chambre des notaires...

Par ciber

ah non non, ce n'est pas ce que je dis, je dis simplement que ça fait 2 mois qu'on est ici et que les règles ont changé.
Ce qu'on a signé est caduque. Je réclamaï juste avoir des papiers en règles.

Par yapasdequoi

Les règles n'ont pas changé, elles n'ont jamais existé.

Le stationnement n'a jamais été autorisé sur ce droit de passage.

Par ciber

alors pourquoi la notaire nous l'a vendu comme tel?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le notaire qui a vendu. C'est l'ancien propriétaire.

Il y a bien un mystère pour savoir qui a pondu ce texte sur le stationnement.

Soit il y a eu un faux que le notaire a recopié sans le détecter, soit il est complice de l'escroquerie.

C'est à vous de décider d'attaquer le notaire et/ou le vendeur ou pas.

Par ciber

oui ça me semble tout le même bien étrange tout ça...

Par CLipper

Bonsoir,

Les mairies n'attribuent pas de place de stationnement permanente et réservée à un proprio et même devant chez un propriétaire, normalement.

Le notaire devrait le savoir, cela ne peut être que stationnement provisoire pour cause de déménagement ou pose de benne par exemple.

Ce qui m'interpelle est le fait qu'un plan soit annexé à l'acte pour localiser précisément cette place de stationnement sur la voie publique, c'est cela ?

Comment le vendeur et le notaire ont-ils pu croire que le vendeur avait une place de stationnement fixe sur la boîte publique alors qu'on n'a même pas le droit de se garer devant son garage (sur la VP), normalement ?

Par yapasdequoi

@ciber,

Relisez la réponse de Nihilscio.

Si la voie en question est passée dans le domaine public après votre achat, vous auriez dû le savoir.

Et si elle l'était avant la vente, il y a faute du vendeur et du notaire.

La décision de la suite à donner vous appartient.

Par CLipper

Si le notaire avec qui vous avez signé a vu la servitude de passage que le maire a signé 3 octobre 2018, le notaire sait exactement de quelle servitude il s'agit.

Après la servitude de passage signée par la mairie ne devait certainement pas indiquer qu'il y a des places de stationnement attribuées exclusivement.

Par Nihilscio

Si le maire a signé une servitude de passage le 3 octobre 2018, c'est que le fond servant appartenait alors au domaine privé de la commune. C'était alors une propriété de droit privé. Ultérieurement la voie et le parking ont été classés dans le domaine public. Ce faisant, par inadvertance, la commune a implicitement supprimé la servitude et exproprié en toute illégalité les droits de servitude existant. Il n'est pas envisageable de revenir en arrière mais vous seriez en droit d'obtenir de la commune une indemnité compensatrice. Il s'agirait pour vous d'exercer une action réelle qui se prescrit par trente ans. Il faut observer que, si vous avez été dépossédés de l'exclusivité de l'usage d'un emplacement de stationnement, vous avez tout de même gagné une exonération de l'obligation d'entretien qui était liée à la servitude.

Si les choses se sont bien passées ainsi, le responsable de l'irrégularité est le maire. Votre vendeur n'a pas été personnellement avisé de l'acte de classement et il l'ignorait très probablement lors de la vente. Un tel acte est enregistré sur le registre des actes administratifs de la commune mais ne fait pas l'objet d'une publicité foncière. Le notaire ne pouvait pas apprendre l'extinction de la servitude en consultant les actes publiés au fichier immobilier et il serait difficile de lui reprocher de ne pas avoir exploré les actes administratifs.

Si vous revendez, il faudra simplement veiller à ce que la servitude qui n'existe plus ne soit pas mentionnée dans l'acte de vente. Un acquéreur procédurier pourrait vous chercher des noises.

Si vous êtes vous-mêmes procéduriers, vous pourriez chercher des noises à la commune.

Par ciber

@Nihilscio

je vous remercie pour votre réponse claire.

Par CLipper

Bonjour Ciber,

Si vous voulez en avoir le coeur, demander au notaire de l'achat de fournir copie de l'acte de servitude de passage signé par le maire en 2018.

Bonne journée

Par isernon

bonjour,

article L2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques :

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.

il semblerait qu'on puisse établir une servitude de passage sur le domaine public, sous certaines conditions.

voir ce lien :

<https://consultation.avocat.fr/blog/bertrand-vende/article-38611-peut-on-etablir-une-servitude-de-passage-sur-le-domaine-public.html>

salutations

Par Nihilscio

La servitude mentionnée sur l'acte de vente consiste en un droit de passage et un droit de stationnement exclusif.

Le passage étant maintenant assuré par une voie publique, le droit de passage est devenu sans objet.

Un droit de stationnement exclusif sur une aire de stationnement appartenant au domaine public serait une servitude incompatible avec l'affectation de cette aire de stationnement qui est nécessairement ouverte à tous.

La servitude mentionnée sur l'acte de vente n'existe plus et ne peut plus exister.

Par Rambotte

Bonjour.

donc si je résume, la notaire fait une erreur mais on garde notre acte notarié contrefait jusqu'à la prochaine vente
Non, il s'agit de faire un nouvel acte notarié appelé sauf erreur "attestation rectificative" qui dira que tel paragraphe de l'acte de vente est remplacé par tel texte.

Il ne s'agit pas d'une annexe qu'on rajoute à l'acte de vente, lequel est définitivement figé en tant que document. Il s'agit d'un nouvel acte (un nouveau document), qui sera lui aussi publié au SPF.

La personne qui fera une demande de renseignements sur le bien aura en réponse du SPF la liste des actes ayant porté sur le bien, et y trouvera l'acte de vente, et l'attestation rectificative. En demandant une copie de ces deux actes, elle pourra savoir quel est la situation réelle.