



Servitude de passage acte notarié

Par Laura39570

Bonjour nous avons une maison enclavé et nous avons un plan de division acté chez le notaire avec l'emprise hachuré avec 3m50 et 8m50 pour sortir, or pour sortir nous avons que 4m car il y a un mur et des compteurs edf nous avons demandé a la voisine de casser le mur et déplacer les compteurs pour avoir les 8m50 pour sortir, elle refuse. Elle dit que le mur y été deja avec l'ancien propriétaire.

Est ce qu'on est dans notre droit pour demander de démolir le mur et déplacer les compteurs ? Elle a signé la meme servitude de passage avec les meme mètres. Un expert est venu sur place et a confirmer qu'on n'avait pas les 8m50 pour sortir et de plus normalement la servitude est toute droite mais avec le mur et les compteurs nous devons faire des zic zac pour éviter sa voiture et le mur

Merci pour votre aide. Nous sommes prêt a la poursuivre en justice car comme cela notre maison est invendable.

Par pedram

Dans le contexte du droit français, si votre description de la situation est correcte, voici quelques points clés à considérer :

Servitude de Passage Actée : Si vous avez une servitude de passage actée chez le notaire, alors cette servitude a force obligatoire. Les dimensions spécifiées dans l'acte (3m50 et 8m50 dans votre cas) doivent être respectées par les parties.

Obstruction à la Servitude : Si un mur ou d'autres obstacles (comme les compteurs EDF) entravent la jouissance complète de la servitude telle qu'actée, vous êtes en droit de demander leur enlèvement ou modification pour que la servitude soit pleinement fonctionnelle.

Confirmation par Expert : Le fait qu'un expert a confirmé que vous n'avez pas les 8m50 nécessaires renforce votre position. L'avis de cet expert pourrait être crucial en cas de litige devant les tribunaux.

La Servitude dans l'Acte : Si la servitude est décrite dans l'acte comme étant droite, alors le trajet ne devrait pas nécessiter de "zigzag". Le fait de devoir manœuvrer pour éviter des obstacles n'est pas conforme à l'esprit de la servitude, surtout si cela n'était pas initialement prévu.

Discussion Amiable : Avant de prendre toute mesure contentieuse, il est souvent conseillé d'essayer de résoudre le différend à l'amiable. Une médiation ou un arbitrage pourrait être une solution pour éviter un procès long et coûteux.

Action en Justice : Si les négociations amiables échouent, vous pourriez envisager de saisir le tribunal pour faire respecter vos droits. Avec une servitude clairement actée et l'avis d'un expert, vous auriez une argumentation solide.

Assistance d'un Avocat : Il serait fortement recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour vous assister dans cette affaire, que ce soit pour des négociations ou une action en justice.

En résumé, si la servitude a été clairement établie et actée, et si les dimensions et le trajet sont spécifiés, alors vous devriez avoir le droit de jouir pleinement de cette servitude. Tout obstacle ou modification postérieure qui entrave cette jouissance devrait être corrigé.

Par Laura39570

Nous avons déjà eu un rdv avec un conciliateur de justice elle ne veut rien fait elle dit qu'avec les anciens propriétaires le mur était déjà la et les compteurs aussi.

Merci pour votre reponse claire et nette.

Une dernière question, si le mur c'est pas elle qui la fait et les compteurs étaient deja sur la servitude quand elle a acheté on a quand meme le droit de demander la démolition ?

Merci a vous

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez le droit de demander.
Il faut saisir le tribunal après l'échec de la conciliation.
Rien ne permet de prédire si le juge vous donnera raison.
Surtout si ce mur est là depuis plus de 30 ans.

PS : quand vous avez acheté vous avez bien vu ce mur. Vous espériez que le voisin le détruirait ? ou le vendeur vous a raconté des salades ?

Par Laura39570

Oui le mur et les compteurs étaient déjà présents mais les anciens propriétaires nous laissaient passer tout droit devant leur maison. Non le mur n'a pas 30 ans la maison a que 13 ans
Quand la nouvelle propriétaire a acheté c'est là qu'on a vu que la servitude était pas devant la maison mais en face.
Elle a fait un mur entre les garages pour nous faire chier et nous a laissé les 3m50 sauf que nous n'avons pas les 8m50.
En reculant on doit faire attention à sa voiture au compteur etc et on va plus tout droit.

On verra bien avec notre avocat

Par yapasdequoi

Voyez avec votre avocat. C'est préférable.

Par Laura39570

Oui on a déjà vu un avocat gratuitement qui nous a dit qu'on avait le droit
En plus nous avons des photos oui elle met 2 véhicules et bloque l'accès au passage

Par yapasdequoi

Il vous faudra un constat d'huissier.
Pour les véhicules qui bloquent le passage : le juge devrait vous donner raison
Pour la démolition du mur : rien n'est certain

Par Laura39570

Que veut dire : pour la perception du salaire la présente constitution de servitude est évaluée à 500 euros?

Par yapasdequoi

Je tente une hypothèse :
C'est pour la base de calcul des honoraires du notaire (pas salaire)

Par Laura39570

Donc elle ne peut pas nous demander un dédommagement pour la servitude? Nous avons signé avec les anciens propriétaires

Par yapasdequoi

L'indemnité a été versée au moment de la signature de l'acte.

Mais rien n'empêche la voisine de réclamer autre chose. Et rien ne vous empêche de refuser.

Par Laura39570

Super merci pour votre réponse rapide

Par Laura39570

J'ai eu le documents du géomètre le même que nous avons signé chez le notaire avec les 8m50 mais il est en couleur et on voit en plein milieu de la servitude une borne rouge qui serait un coffret edf.
Or sur le plan du notaire nous le voyons pas car le document est en noir et blanc

Cela peut jouer contre nous ? Car c'est vraiment en plein milieu de la servitude donc cela gêne le passage.

Par yapasdequoi

C'est le document original qui fait foi. Si la copie est mauvaise ou incomplète, vous ne pouvez pas l'utiliser pour faire valoir vos droits.

Il faut se référer à l'original.

Un compteur "en plein milieu" d'une servitude de passage ? C'est très étonnant.

Par Laura39570

Oui en plein milieu de la servitude

Oui c'est bizarre car sa entrave la servitude de passage le coffret est en plein milieu des 8m50 je ne comprend pas

Par yapasdequoi

Si ce coffret a été acté lors de la création de la servitude, vous aurez un mal fou à obtenir son déplacement...

Par Laura39570

Ah bon pourquoi? Rien ne dit qu'il y a un coffret edf en plein milieu de la servitude. Nous n'avons pas les 8m50 puisque le coffre edf est en plein milieu.

De toute manière la servitude est toute droite et nous n'avons pas cela en réalité.

Par yapasdequoi

Votre situation est de plus en plus obscure. Je renonce à comprendre.

Consultez un avocat.

Par Laura39570

D'accord on a rdv avec un avocat bonne soirée