## Quel avocat choisir

Par arcadian
Bonjour je bénéficie d'un droit de passage depuis plusieurs années. Mon nouveau voisin (fond servant) affirme que mes droits de passage ne sont pas conforme.
quel spécialité d'avocat choisir pour me défendre?
merci
Par Rambotte
Pour l'instant, il n'y a pas à vous défendre. Tant qu'il ne fait que "affirmer" une chose, ce ne sont que des affirmations sans conséquence. La défense n'a de sens qu'en cas d'assignation en justice.
Bon, rien ne vous empêche d'aller voir un notaire pour faire examiner l'acte par lequel vous bénéficiez d'une servitude D'ailleurs, il faudrait savoir si c'est une servitude légale, ou une servitude conventionnelle.
Par Nihilscio
Bonjour,
La spécialité droit immobilier serait la plus adaptée mais elle n'est pas indispensable.
En quoi, selon le voisin, votre droit de passage ne serait-il pas « conforme » ? Conforme à quoi ?
Par arcadian
merci pour vos réponses

vendredi j'ai reçu un recommandé de l'avocat de mon voisin, contenant 2 rapport d'huissiers, "attestant": c'est le mot utilisé, que mes 2 droits de passage ne sont pas conforme parce qu'il ne sont pas à l'endroit dessiné sur le document notarié de l'acte de vente. En effet sur l'acte notarié le droit de passage sud, est un trait vertical qui suit la clôture, alors que dans la réalité le droit de passage est courbe est s'éloigne de la clôture. Même chose pour le droit de passage ouest, trait qui suit la clôture, alors que le chemin est courbe.

ces droit de passage ont été fait lors de l'achat. Mon vendeur divisait la parcelle en deux, du coup la maison que j'achetais se trouvait enclavé sur 3 cotés par son terrain.

Il y avait deux routes existantes allant à la maison et nous avons demandé à garder ces deux routes, le vendeur subit donc 2 servitudes dans l'acte notarié. Jusque là, pas de problème, mais l'avocat ne tient pas compte de ces deux route qui existait il m'accuse de les avoir faites et de n'avoir pas suivit les tracé de l'acte notarié, alors que ces routes ont 40 ans et que j'ai acheté il y a 28 ans, et que je n'ai rien modifié à part mettre un portail en début de servitude, ce qui est autorisé sur l'acte notarié, mais qu'il conteste puisque le route n'est pas à l'endroit autorisé. Il me laisse donc 8 jours pour m'engager à détruire la route, le portail,les canalisations les conduite électriques et refaire cela 3 mètres à coté, tel que dessiné, sinon il initie une procédure pour m'y contraindre.

En faite c'est le notaire qui a fait 2 trait grossier sur l'acte de vente, jamais je n'aurai pensé qu'un jour quelqu'un me dise qu'il fallait suivre ces 2 traits à la lettre alors que les routes existaient déjà. Pour moi ces 2 traits étaient une indication d'où se situaient les servitudes pas un document de géomètre à suivre à la lettre, d'autant plus que les routes existant déjà, il était clair pour tous que c'est ces routes existante qui faisaient servitudes. Pendant 28 ans 4 voisins se sont succèdés sans aucun problème et le 5ieme qui a acheté le terrain il y a 1 ans, m'a proposé de m'acheter ma maison, ce que j'ai refusé et depuis il me casse les pieds.

C'est pour cela que je compte prendre un avocat, parce qu'il ne lâchera pas l'affaire.

d'où ma demande de: quel avocat choisir?
Par Burs
Bonjour, Dans le principe, le fond servant peut effectivement demander le déplacement de l'assiette de la servitude mais c'est a lui d'en assumer tous les frais inhérent. Le déplacement de l'assiette d'une servitude est possible dès lors que deux conditions sont réunies (C. civ. art. 701) :
- l'assiette d'origine est devenue plus onéreuse pour le propriétaire du fonds servant ou elle l'empêche de faire des réparations avantageuses ;
- la nouvelle assiette est offerte à un endroit aussi commode que l'ancienne pour le propriétaire du fonds dominant.
Toutefois, ces dispositions ne permettent pas au propriétaire du fonds servant de demander que la charge soit déplacée sur un fonds qui ne lui appartient pas (Cass. 3e civ. 26-10-1983 n° 82-11.072 : Bull. civ. III n° 204 ; Cass. 3e civ. 10-11-1999 n° 97-15.606 : RDI 2000 p. 19 obs. JL. Bergel). L'arrêt commenté livre une précision : cette règle vaut même lorsque le propriétaire du fonds servant a des droits indivis sur le « fonds de remplacement
Par yapasdequoi
En fait il ne s'agit pas de déplacer la servitude, mais d'obliger celui qui en bénéficie de respecter le tracé dessiné dans l'acte. Soit vous acceptez de respecter ce tracé, soit vous engagez un procédure pour faire modifier la servitude et la redéfinir en conformité avec l'usage constaté sur le terrain.
Vous pouvez aussi exhiber cet article du code civil.
Article 685 Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804 L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.
Tentez une médiation ?
Par Nihilscio
Il n'est pas demandé un déplacement de l'assiette de la servitude mais un respect de l'assiette définie dans l'acte constitutif. C'est un problème d'interprétation d'une convention.
Peu importe la spécialité de l'avocat.
Par Burs
si j'ai bien compris, ces passages relève d'une division par destination du père de famille. le tracé à donc été décidé par le propriétaire de l'unité parcellaire avant bornage (si bornage il y a eu) du fait, les futurs acheteurs des terrains issues de cette division ont achetés en connaissance de cause. Pour moi, la matérialisation des passages au sol, fait foi
Par CToad
Bonjour
Je ne suis pas spécialiste mais n'y a t il pas des banques de vue aériennes remontant relativement loin ? Si ces chemins sont à découvert et visible depuis le ciel peut être pouvez vous trouver un plan ou une photo datant d'avant votre achat ?
Par arcadian

je reviens vers vous et vous remercie pour vos réponses.

j'ai pris rendez vous avec mon notaire pour avoir des précisions sur le tracé des servitudes fournis par mon voisin et savoir pourquoi sur mon acte de vente, ces tracés ne figurent pas.

En reponse à Yapasdequoi

il est impossible de respecter le tracé fournis ou dessiné par le geometre de mon voisin, sauf à faire de tres gros travaux de terrassement, de déplacer les 3 poteaux enedis communaux et telecom pour l'un des accès et pour l'autre idem, plus détruire une borille, et bien sur re-goudronner tout ça. De plus ces route existaient deja avant mon achat, je n'ai fait que continuer de les utiliser et d'y mettre un portail sur chacune.

Pour l'article 685, cela fait 28.5 ans que je les utilise, pas encore 30 ans.

## En reponse à Nihilscio

c'est exactement ça, a moins qu'il ne me manque des documents, mon voisin considère que les 2 traits grossiers sont les assiettes des droits de passage

## En réponse à Burs

" ces passages relève d'une division par destination du père de famille. le tracé à donc été décidé par le propriétaire de l'unité parcellaire avant bornage (si bornage il y a eu) du fait, les futurs acheteurs des terrains issues de cette division ont achetés en connaissance de cause"

c'est exactement ça, sauf qu'il n'y a pas eu bornage juste pose de piquets d'arpentage aujourd'hui disparu. Pour le propriétaire de l'unité primaire, on continuait à utiliser les routes pour les servitudes. Toutefois il nous a aussi laissé la possibilité d'élargir le chemin communal en prenant 3 m sur son terrain (c'est dans l'acte notarié) car le chemin communal ne faisait que 2 mètres de large sur 100m de long, et il nous a donné le droit de prendre 3 mètres le long du chemin communal pour que ce chemin soit mieux carrossable. Finalement la mairie a élargit le chemin communal et nous n'avons pas eu besoin de prendre ces 3 mètres, mais bon je crois que ce droit va se perdre au bout des 30 ans.

## En réponse à Ctoad

j'ai en effet trouvé sur "remonté le temps" des photos aérienne datées qui montre que la première route existait des 1978, age de la construction de ma maison, et l'autre en 1993, faite par le deuxième propriétaire de ma maison. C'est lui qui m'a vendu la propriété en 1996

Je précise aussi que mon terrain n'est pas borné, mais que le géomètre de mon voisin vient aussi de m'envoyer une proposition de bornage mais qui ne respecte pas les bornes existantes cachées sous la végétation et qui délimite ma propriété avec mon autre voisin Mr P(celui du 4ieme coté). Proposition nettement en ma défaveur puisqu'elle place les limites de ma propriété carrément 1 mètre chez mon voisin MR P, qui n'a pas été content quant je lui ai montré la proposition car il perd 1 mètre, mais surtout en ma défaveur puisqu'elle place les 2 routes utilisées encore plus loin des limites de propriété, comment un géomètre peut autant se tromper, même les dimension de propriété définies lord de l'achat ne sont pas respectés?

en vous souhaitant une belle journée