



Droit de passage non déclaré par le vendeur

Par **tlbm**, le **06/08/2008** à **11:36**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente il y a 2 mois en présence du propriétaire pour l'acquisition d'une maison.

Entre ma future maison et celle d'à côté, il y a un passage donnant accès à mon jardin mais aussi à celui de mon voisin.

Lors de la signature, le propriétaire nous a informé qu'il n'existait en aucun cas de droit de passage écrit, que c'était juste un accord verbal.

Sur mon compromis de vente, l'agent immobilier a donc coché la case suivante "les biens objet du présent compromis ne sont grevés d'aucune servitude autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en générale, les points d'urbanisme faisant l'objet d'une condition suspensive au contrat".

Aujourd'hui, j'apprends qu'il existe un papier signé en 1963 par les 2 propriétaires de l'époque concernant ce droit de passage ainsi qu'une servitude de passage de canalisation.

Le propriétaire ayant caché volontairement ce document au moment de la signature du compromis, puis-je me rétracter ?

Ce passage ne rentre-t-il pas dans le cadre "d'une servitude résultant de la situation naturelle des lieux..."?

Si je me rétracte et que le vendeur n'est pas d'accord, suis-je sûre de gagner ?

A part le vendeur, qui est responsable de la non présentation de ce document ? le notaire ou l'agent immobilier qui n'a pas vérifié les dires du vendeur au moment de la signature du compromis de vente .

Si j'achète cette maison, puis-je demander un dédommagement ?

Par Tisuisse, le 09/08/2008 à 11:22

Avant toute chose, consultez le notaire car, pour établir l'acte de vente, le notaire doit être en possession de l'acte actuel détenu par le vendeur. C'est sur cet acte que doit impérativement figurer la servitude, s'il y en a une. Le reste est du pipeau car toute servitude non enregistrée par un notaire, donc reportée au cadastre, n'a aucune valeur juridique.