



Un droit de passage doit-il être signalé dans l'acte de vente

Par **SAMSAM38**, le 30/05/2010 à 15:56

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a trois mois. Au moment du compromis de vente, notre vendeur nous a dit que le voisin (mitoyen) pouvait nous demander de passer rarement pour rentrer son bois. Quand on a emménagé, nous nous sommes aperçu que les voisins passaient sans arrêt, à pied, en voiture, vélo etc... et à toutes heures. Sachant qu'ils ont une ouverture sur la voie publique, et que nous avons un petit garçon en bas âge qui gambade de partout, cela devient dangereux. Sur l'acte de vente il n'y a pas de droit de passage signalé et ni sur le cadastre. Pouvons nous cloturer son accès, car il a installé un portail donnant accès dans notre jardin!!???? ils sont très envahissants et nous n'avons plus d'intimité. On a du mal à leur parler car ils nous évitent. Le pire comme je le répète encore, c'est qu'ils ont un accès à la voie publique et le fait de passer devant chez nous rallonge leur parcours...Merci de nous répondre rapidement car nous sommes désenparés.Merci encore.

Par **amajuris**, le 30/05/2010 à 16:40

bonjour,

relisez votre acte de vente.

un droit de passage est une servitude qui ne peut s'acquérir que par titre.

vous pouvez vérifiez au service des hypothèques si votre terrain est grevé d'une servitude.

il se peut aussi que si le terrain de votre voisin et du vôtre appartenait au même propriétaire que ce soit une servitude par destination de père de famille qui n'a pas besoin de figurer au

fichier des hypothèques.

prenez contact avec le notaire qui a réalisé l'acte authentique, il a un devoir de conseil et d'information à votre égard.

votre vendeur vous doit une garantie et je suis tenté de penser qu'il vous a menti ou que le voisin profite du changement de propriétaire pour rendre ses aises.

vous avez le droit de clôturer votre terrain.

la présence du portail aurait dû vous intriguer. un accord entre votre vendeur et votre voisin est un accord personnel qui ne vous concerne pas.

en l'absence de servitude et si un arrangement amiable semble impossible, un courrier recommandé avec AR contenant une mise en demeure de ne plus pénétrer sur votre propriété est un début indispensable avant une procédure judiciaire.

cordialemnt

Par **SAMSAM38**, le **30/05/2010** à **16:48**

Merci pour votre réponse, on doit voir notre notaire vendredi. En fait, ce que vous me dites, c'est qu'il s'est donné le droit de passer en accord oral avec l'ancien proprio. Sachant que la maison n'a pas été habitée depuis un an et ce voisin était payé par la SCI qui nous a vendu le bien pour l'entretien du jardin. Nous avons un autre droit de passage qui est lui signalé dans l'acte de vente mais qui ne nous gêne pas du tout. Donc on se dit, que si celui-ci est signalé, c'est qu'il n'y en a pas d'autre. Non? Le voisin a dit qu'il est toujours passé par là mais qu'il ne se pose pas de question, s'il a le droit ou pas.