



## Droit de passage/servitude

Par **Jenny5267**, le **03/02/2020** à **14:23**

Bonjour,

J'aimerais trouver de l'aide sur ce forum sur un achat immobilier en cours.

Nous avons signé un compromis de vente le 2 septembre 2019, pour acheter une maison. L'agent immobilier nous avait indiqué lors des différentes visites que le bien avait un droit de passage au profit d'une personne âgée et, qu'à son décès, celui-ci s'arrêterait. Hors, il se révèle que le droit de passage est sur la terre et qu'il est, de ce fait, à vie. C'est à dire que quand la personne âgée décèdera c'est son héritier qui l'aura et s'il vend ça seront les nouveaux acquéreurs, etc.

Nous avons donc indiqué à l'agent immobilier que ce n'était pas ce qu'il nous avait dit et que, de ce fait, nous voulions nous rétracter car ça ne nous intéresse pas. Et, là, il nous indique qu'on ne peut rien faire car sur le compromis de vente c'est noté qu'il y a une servitude liée à ce droit de passage.

Que pouvons-nous faire ? car là, c'est clairement de la vente forcée et mensongère.

Merci par avance pour vos réponses.

Par **morobar**, le **03/02/2020** à **14:40**

Bonjour,

Il n'y a rien à faire.

Par contre la servitude peut s'éteindre et en général s'éteignent avec le temps.

Une servitude implique au moins 2 fonds: le fond servant (celui qui consent la servitude) et le fond dominant (qui en bénéficie.).

Il faut connaître l'origine de la servitude pour en dire plus..

Mais cela ne devrait pas trop vous contrarier, une servitude de passage débouche rarement sur des abus.

Par **nihilscio**, le **03/02/2020 à 14:52**

Bonjour,

Si l'agent immobilier vous a induit en erreur, il faut pouvoir le prouver. A moins que vous n'ayez enregistré les propos de l'agent immobilier, je ne vois pas comment vous pourriez faire.

Une servitude est, par définition, attachée au fonds et non au propriétaire du fonds.

Par **Jenny5267**, le **03/02/2020 à 14:57**

L'origine de la servitude c'est à dire ? Si cela nous pose problème : quand on vous dit que le droit de passage est sur une personne âgée qui ne l'utilise plus depuis des années et qui s'arrêtera avec son décès et qu'au final ça n'est pas le cas et qu'il va se perpétuer à vie... Sachant que ce droit de passage implique que les personnes passent dans notre habitation pour avoir accès à leur jardin...

ça change la donne non ?!

Par **Jenny5267**, le **03/02/2020 à 14:59**

Mais ça nous ne le savions pas. Quand on a affaire à un agent immobilier nous attendons de sa part qu'il soit honnête et qu'il nous explique les choses... Sur le droit de passage nous étions 2 quand il la dit et il l'a aussi confirmé devant la clerc de notaire mais il a aussi dit que dans le compromis il y avait de stipuler la servitude....

Par **nihilscio**, le **03/02/2020 à 15:08**

[quote]

Sur le droit de passage nous étions 2 quand il la dit et il l'a aussi confirmé devant la clerc de

notaire mais il a aussi dit que dans le compromis il y avait de stipuler la servitude....

[/quote]

Si la clerc de notaire est disposée à confirmer qu'elle a entendu l'agent immobilier vous affirmer qu'il n'y avait pas de servitude mais seulement un droit donné à titre viager, vous pourriez vous rétracter.

Par **wolfram2**, le **03/02/2020** à **16:03**

Bonjour

Qu'y a-t-il d'écrit à ce sujet sur le titre de propriété de votre vendeur et sur le texte du compromis. D'abord exprimons nous précisément. Rédigé "un droit de passage sur une personne", cela se lirait plutôt que le fonds que vous achetez est bénéficiaire du droit de passage sur le fonds de la personne âgée. Du fonds pour lequel vous êtes engagé sur l'achat et sur celui de la personne âgée, y en a-t-il un enclavé et sans autre passage que sur l'autre ? Si l'un des fonds est enclavé, la servitude est due par l'autre de ce seul fait de la situation. Si par contre la servitude est d'origine conventionnelle, elle peut disparaître si le fonds bénéficiaire ne peut pas prouver qu'il en a usé, conformément aux éventuelles conditions de la convention depuis un délai de trente ans. Article 706 du C. Civil.

Voir aussi si on vous a fourni loyalement les informations voulues avant la vente. Voir sur le C. civil les articles qui en causent des obligations du vendeur.

Pour en juger raisonnablement, il faut savoir ce qui est exactement écrit sur les titres de propriété. Voir aussi ce que disent les états Fidji des deux fonds concernés au service de la publicité foncière.

Par ailleurs, le droit de passage peut être tout à fait supportable. C'est une cause de moins valeur pour le fonds qui en est débiteur et peut permettre de négocier un moindre prix à l'achat.

Cordialement. wolfram

Par **amajuris**, le **03/02/2020** à **16:07**

bonjour,

d'ou l'intérêt de signer le compromis de vente qui vous engage, chez un notaire qui est un professionnel du droit, à la différence d'un agent immobilier qui est d'abord un vendeur.

salutations

Par **Jenny5267**, le **03/02/2020** à **16:26**

AMAJURIS je demande des conseils pour me sortir de cette histoire rien de plus.

Par **nihilscio**, le **03/02/2020** à **16:27**

[quote]

Qu'y a-t-il d'écrit à ce sujet sur le titre de propriété de votre vendeur et sur le texte du compromis.

[/quote]

Il est inscrit qu'il y a une servitude de passage.

[quote]

Si par contre la servitude est d'origine conventionnelle, elle peut disparaître si le fonds bénéficiaire ne peut pas prouver qu'il en a usé,

[/quote]

Non, c'est l'inverse. C'est au propriétaire du fonds servant de prouver le non-usage depuis au moins trente ans pour faire disparaître la servitude.

[quote]

Voir aussi si on vous a fourni loyalement les informations voulues avant la vente.

[/quote]

C'est le cœur du problème : l'agent immobilier a fait croire que la servitude s'éteindrait à la mort de celui qui en bénéficiait. Mais reste à le prouver.

Par **Jenny5267**, le **03/02/2020** à **16:31**

WOLFRAM2 nous n'avons pas le titre de propriété juste le document de donation de la personne âgée vers son fils (oui car comme par hasard les documents ont brûlés lors d'un feu). Oui ce terrain est enclavé. Nous n'avons pas eu plus d'élément avant la signature du compromis que ce dont j'ai noté au dessus. Nous avons appris le reste en décembre car nous devons signer l'acte authentique en novembre et nous nous étonnions que cela prenne plus de temps... Si nous avions eu connaissance de tout cela nous n'aurions jamais signé de compromis

Par **amajuris**, le **03/02/2020** à **18:00**

jenny,

ce site étant accessible à tous, les réponses apportées peuvent intéresser d'autres personnes d'où mon conseil car la signature d'un compromis de vente vous engage plus que celle de l'acte authentique et ce qui vous arrive, peut arriver à d'autres.

Par **wolfram2**, le **03/02/2020** à **18:29**

Bonsoir

D'abord réponse à Jenny. Si le terrain est enclavé et que le cheminement le plus court pour rejoindre une voie publique passe par le terrain pour lequel vous avez compromis, c'est la loi qui dit que votre terrain doit supporter le droit de passage. Voir les articles du Code civil sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) du côté du 682. Le 685-1 dit que le droit de passage devient caduc, à demander en justice, si l'état d'enclave disparaît.

Nihilscio, il ne faut pas contredire les personnes d'expérience. Reportez vous aux jurisprudences de l'article 706 et vous verrez que c'est le bénéficiaire qui doit prouver que depuis moins de trente ans il a usé du passage, conformément aux conditions de la convention de l'acte primordial qui l'a établi.

Extrait d'un arrêt de la CA de Paris.

En droit, la servitude est éteinte par le non usage pendant trente ans et il incombe au propriétaire du fonds dominant de démontrer que la servitude de passage, dont il n'a pas la possession actuelle, a été exercée depuis moins de trente ans.

Ce qui va aucontraire de plusieurs dispositions du code de procédure civile.

Cordialement à toutes et à tous. wolfram

Par **wolfram2**, le **03/02/2020** à **19:23**

Re.

Si, effectivement, si le titre définissant la servitude est rédigé de telle sorte que l'on puisse dire que c'est un droit attribué à titre personnel, le juge peut l'apprécier ainsi et le déclarer disparu avec le bénéficiaire. Sous réserve des droits des héritiers.....

On peut rêver.....

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **04/02/2020** à **09:23**

Bonjour,

Au passage je relève:

[quote]

il l'a aussi confirmer devant la clerc de notaire[/quote]

Que l'agent immobilier ne sache pas ou fasse semblant d'ignorer ce qu'est une servitude, il n'en va pas de même pour le clerc de notaire.

On peut donc en déduire que nos amis acquéreurs ont entendu ce qu'ils voulaient bien entendre, c'est hélas souvent le cas dans le domaine immobilier.

Mais bis repetita, une servitude de passage ce n'est pas forcément un drame.

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **09:28**

MOROBAR vous incitez quoi en fait ??? Non parce que quand un agent immobilier vous dit : le droit de passage s'arrête au décès de la personne âgée je vois pas ce qu'on peut comprendre d'autre...

Par **morobar**, le **04/02/2020** à **09:34**

Je n'y étais pas.

Mais lorsqu'une telle anerie est exprimée dans les bureaux d'un notaire et sans aucune réaction, je me dis que ce n'est pas ainsi que cela a été exprimé.

C'est tout.

Et enfin en quoi cette servitude que vous décrivez comme inutilisée vous gêne ?

Il existe des milliers voire plus de fonds grevés de servitudes de passage et personne n'en est mort.

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **09:39**

Et pourtant si ça a été dit tel quel. La clerc de notaire a dit qu'il allait faire les recherches nécessaires car à priori il y a plusieurs droits de passage et non 1 seul... Mais c'est tout. Si qu'on devrait voir le vendeur et trouver un arrangement avec eux. Ça nous gêne déjà sur le principe car ça a été une signature faite sur le mensonge et de 2 c'est un droit de passage qui passe dans la future habitation d'où le fait que ça change tout

Par **morobar**, le **04/02/2020** à **10:00**

[quote]

c'est un droit de passage qui passe dans la future habitation d'où le fait que ça change tout

[/quote]

Vos propos c'est du pur bidon.

Vous exprimez que la servitude vous empêche de construire tant que la vieille voisine n'est pas décédée.

QUI va croire cela ?

Comment peut-on acheter pour construire un terrain inconstructible ?

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **10:23**

Pardon ??? Vous vous prenez pour qui pour dire de tel chose ?! J'explique ici mon problème tel que ça c'est produit pour avoir des conseils. J'ai jamais dit que je voulais construire quelque chose. Ou vous avez lu ça ?! Votre venin vous pouvez le garder. C'est dingue que même sur des sites de conseils on tombe sur des personnes qui se sentent obligés de faire l'intéressant sans aider les personnes dans le besoin pfff

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **10:27**

Je tenais à remercier les personnes qui ont pris la peine de me répondre et de m'aider par rapport à mon problème. S'il y a une prochaine fois c'est sur que je ne me ferais pas avoir 2 fois... Bonne journée à tous

Par **morobar**, le **04/02/2020** à **14:33**

Bis repetiota tout cela c'est du bidon.

La preuve:

[quote]

c'est un droit de passage qui passe dans la futur habitation d'où le fait que ça change tout

[/quote]

et

[quote]

J'ai jamais dit que je voulais construire quelque chose.

[/quote]

Il n'y a pas de venin dans mes propos, mais ici ce sont des bénévoles et il est inutile de les promener en bateau, exposer une chose et son contraire pour avoir des opinions viciées.

Votre histoire n'est qu'un ramassis d'approximations.

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **14:56**

Donc en fait pour vous, le fait qu'il y est un droit de passage qui passe par la maison (je précise déjà construite car apparemment pas assez clair pour vous) c'est du bidon ?! Donc j'en reviens à ce que je vous ai dit : vous pouvez dire votre venin ailleurs. Les personnes qui viennent chercher de l'aide sur ce site attendent des réponses/conseils et non qu'on leur disent que ce qu'ils racontent est faux. Je vois pas l'intérêt de perdre du temps à raconter du pipo ici...

Ps : si cela vous semble bidon ou complètement dérisoire, un conseil, sortez un peu de chez vous, vous verrez (comme nous en avons fait l'expérience) que nous ne vivons pas dans le monde des bisounours...!!!

Par **morobar**, le **04/02/2020** à **15:12**

[quote]

je précise déjà construite car apparemment pas assez clair pour vous)

[/quote]

Mais rien n'est clair.

A part "le monde des bisounours" vous ne connaissez pas assez de termes français pour vous exprimer correctement.

Lors de la distribution du bon sens il ne fallait pas s'éclipser aux toilettes.

Mais fin pour moi de jouer au dernier mot.

Par **Jenny5267**, le **04/02/2020** à **15:29**

En fait, si vous avez pas compris ma demande pourquoi avoir répondu que c'était du bidon ?!?! Donc j'en reviens à ce que j'ai dit précédemment : vous êtes la juste pour faire l'intéressant... Et si vraiment ma demande n'était pas clair, je pense que je n'aurais pas eu de réponse ou des demandes avec plus d'explications concernant mon problème.. Alors ??!!!!

Par **Tisuisse**, le **04/02/2020** à **16:39**

Bonjour JENNY5267,

Je comprends votre amertume mais mettez-vous à la place des bénévoles qui vous lisent, bénévoles très compétents par ailleurs, ils n'ont pas en mains toutes les pièces du dossier, ils ne peuvent donc que répondre en fonction des seuls éléments dont ils disposent.

Je vous conseille donc de collationner toutes les pièces possibles, d'en faire un dossier assez complet et de soumettre ce dossier à un avocat spécialisé en droit immobilier (liste au greffe de votre tribunal). Cet avocat, lui, vous dira précisément ce qu'il en est, ce que vous pouvez faire ou ce que vous ne pouvez pas faire. Ah ! j'oubliais : l'avocat ne sera pas gratuit, lui,



contrairement aux forums où il suffit de s'inscrire.

Par **wolfram2**, le **04/02/2020** à **19:22**

Bonsoir

OUI effectivement ça change tout. Car s'ils construisent et que ça fasse obstacle au droit de passage, le bénéficiaire de la servitude a le droit pour lui et le tribunal ordonnera la destruction de l'immeuble construit et le retour à l'état initial.

Vous êtes, je pense dans la situation de pouvoir demander la résolution de la vente.

Regardez dans le C. de la construction et de l'habitation les infos écrites qui auraient dû vous être données avant le compromis. Les obligations du vendeur.

Cordialement à vous Jenny