



Litige vente servitude de passage

Par Visiteur

Je suis propriétaire d'un chemin de servitude utilisable par trois parties (ma résidence, celles de deux autres propriétaires). cette servitude permet le passage des personnes suivantes:" ce droit de passage est concédé aux deux familles, en plus de la mienne, aux membres de leurs familles, leurs domestiques et employés ".

le propriétaire de la maison la plus enclavée souhaite vendre depuis maintenant un certain temps. or les agence immobilière ne préviennent aucun acheteur potentiel de l'existence de la servitude. la plupart des clients potentiels seraient intéressés mais ils voudraient essentiellement utiliser le bâtiment pour faire du locatif ou des chambres d'hôtes. Les agences ne les prévenant pas mes parents sont allés il y quatre mois à leur rencontre pour les informés du risque d'aggravation de la servitude. un incident eu lieu à ce moment entre eux et l'agent ainsi qu'un client potentiel (mon père malade du coeur fut mis à terre violemment). depuis plus de nouvelles hormis avant hier lorsque mon père reçu une lettre recommandée avec AR lui intimant l'ordre de se rendre à un convocation pour évaluer un sinistre avec un expert. j'ai voulu en savoir plus et l'on m'a répondu que le propriétaire estimait que mon père avait faire échouer la vente et demandait à être dédommagé.

que dois-je faire? qu'en est-il exactement? et quels risque mon père encoure-t-il, alors même qu'en informant la personne elle lui évitait des surprises futures et même qu'au propriétaire et à l'agence?

merci par avance.

je me tiens à votre disposition pour plus d'informations si vous le souhaitez?

Par Visiteur

Bonjour madame,

il y quatre mois à leur rencontre pour les informés du risque d'aggravation de la servitude.

C'est là une donnée important du problème. Vous estimez que le fait que des locataires utilisent le Droit de passage alors que l'acte établissant la servitude ne désigne que les propriétaires constituent une aggravation de la servitude.

C'est là un point qui fait débat. En effet, d'une manière générale la jurisprudence considère qu'il y a aggravation de la servitude lorsque le propriétaire du fond servant subit un préjudice matériel certain. Ainsi en a t-il été lorsque "le propriétaire du fonds dominant aggrave la servitude lorsqu'il aménage le passage sans réserver la possibilité au propriétaire du fonds servant la possibilité de communiquer entre les deux parties de son fonds." Cass. 3ème Civ 19.11.1985.

La jurisprudence ayant eu l'occasion de rajouter que "la liste des modes d'exercice de la servitude n'avait qu'une valeur énonciative et non limitative (Cass? 1ère civ, 28.06.1967).

Donc, pas si sûr que la mise de l'immeuble en location aurait constitué une aggravation de la servitude.

Au surplus, si tel avait bien été le cas, ce que je conçois tout à fait, il ne vous appartenait pas d'intervenir. Il est du devoir propriétaire vendeur d'informer son acquéreur. S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut être engagé.

Je comprends parfaitement que votre père n'a pas voulu agir à mal, bien au contraire, mais il n'avait pas le devoir, ni même le droit de se mêler d'une vente qui ne le concernait pas.

j'ai voulu en savoir plus et l'on m'a répondu que le propriétaire estimait que mon père avait faire échouer la vente et demandait à être dédommagé.

que dois-je faire? qu'en est-il exactement?

On le poursuit sans doute sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. C'est à dire qu'on reproche à votre père d'avoir causé un préjudice au propriétaire vendeur.

C'est une action qui est délicate en pratique parce que le vendeur va devoir prouver que c'est bien votre père qui a empêché la vente et que tout au moins, il a privé le propriétaire d'une chance de vendre son bien.

Le recours au service d'un avocat m'apparaît clairement indispensable dans la mesure où ce conflit juridique est loin d'être évident.

et quels risque mon père encoure-t-il, alors même qu'en informant la personne elle lui évitait des surprises futures et même qu'au propriétaire et à l'agence?

C'est une discussion juridique. Le propriétaire vendeur fait valoir ses arguments, à savoir, que votre père a fait rater la vente.

Vous vous faites valoir que vous avez rendu service en intervenant mais cela n'empêche pour autant.

Il appartiendra à la justice de trancher mais il est nécessaire que vous preniez vraiment cette histoire au sérieux.

Bien cordialement.