



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 succédés 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 à 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. J.-L. 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 une 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 relèvent d'une division par destination du père de famille. le tracé a 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 ?