



Décision de justice prononcer pour une droit de passage non déclarer sur mon acte de propriété

Par **Mlk**, le **10/08/2019** à **08:24**

Bonjour, j'ai hacheter une maison en décembre 2017 sans droit de passage et voilà que le propriétaire d'en face vien me remettre une décision de justice de 2006 qui oblige l'ancien propriétaire de ma maison de donner un droit de passage mais tout cela n'apparaît pas sur mon acte de vente. qui est responsable ?

Par **Visiteur**, le **10/08/2019** à **09:22**

Bonjour

La loyauté exige d'informer l'acheteur et en particulier sur les servitudes.

D'autre part, si les servitudes sont présentes sur des actes le notaire est également fautif mais il faut le prouver (responsabilité: articles 1147 et 1382 du code civil)...

Si vous souhaitez passer par la justice, je vous conseille de voir votre avocat.

Par **Mlk**, le **10/08/2019** à **10:28**

Je vous remercie de votre réponse.cordialement

Par **youris**, le **10/08/2019** à **10:53**

bonjour,

vous pouvez demander des explications au notaire qui a rédigé l'acte d'achat de votre bien ainsi qu'à votre vendeur.

il peut s'agir d'une autorisation nomenclative qui n'obligeait que l'ancien propriétaire

salutations

Par **Mik**, le **10/08/2019** à **11:07**

Bonjour, j'ai demandé au notaire et au vendeur personne n'était au courant, le notaire m'a dit que si le vendeur dit qu'il n'était pas au courant et que le juge décide qu'il dit vrai, je n'aurais aucun recours. du coup ça sert à quoi de payer des frais de notaire et on se fait arnaquer ça c'est normal. ce problème me rend malade, j'ai l'impression que c'est moi la coupable et non la victime

Par **youris**, le **10/08/2019** à **13:09**

bonjour,

vous pouvez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière pour savoir si cette servitude y est mentionnée.

les servitudes sont opposables que si elles sont mentionnées dans l'acte de vente ou si elles font l'objet d'une publication au SPF.

l'arrêt de la cour de cassation du 14/12/2005, pourvoi 04-14245 indique dans son attendu:

[quote]

Qu'en statuant ainsi, alors que les servitudes établies par le fait de l'homme ne sont opposables aux acquéreurs que si elles sont mentionnées dans leur titre de propriété ou si elles font l'objet d'une publication, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

salutations

Par **Mik**, le **11/08/2019** à **06:54**

Merci de votre réponse mais en ce qui concerne la fameuse décision de justice pour le droit de passage comment se fait-il que 13 ans après ils s'en occupent ? ya-t-il prescription ? ya-t-il un délai pour exécuter une décision de justice et enfin en quoi suis-je concerné ?

Par **beatles**, le **11/08/2019** à **09:57**

Bonjour,

Pour le notaire je ne vois pas en quoi il faudrait se référer aux articles 1147 et 1382 du Code civil.

Un notaire a obligation de conseil donc cela a trait à l'article 1353, sachant qu'antérieurement au 1er octobre 2016 c'était l'article 1315.

Cet arrêt de la CC montre que c'est le dernier alinéa qui s'impose (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070372>).

Cdt.

Par **bern29**, le **11/08/2019** à **09:58**

Bonjour,

Les articles 502 et suivants du Code de procédure civile imposent au créancier d'obtenir un titre exécutoire et de le notifier au débiteur avant de faire exécuter une décision de justice.

Le délais pour agir est de 10 ans. En application de la prescription extinctive, le débiteur est autorisé à ne pas exécuter la décision de justice en l'absence de demande du créancier dans un délai de 10 ans à compter du jugement.

Autrement dit, il est probable que ce voisin n'est pas notifié par huissier, ce jugement à votre vendeur. Dans le cas contraire, il faut vous retourner contre votre vendeur .