rédaction de notaire à problèmes, vente immobilière

Par **tetu**, le **14/10/2006** à **12:39**

bonjour,
Le problème est vaste, mais après 3 jours sur le net me semble suffisamment évident pour quelqu'un du métier (avocat !), et ça fait 6 ans que ca dure ! :roll: :shock: Image not found or type unknown
Selon notre point de vue, il y a erreurs (volontaires?) du notaire ayant rédigé l'acte suffisamment graves pour le refaire. J'aimerais dans ce sujet avoir des avis extérieurs.
Soit une propriété avec 3 batisses séparées, deux habitables, la 3eme pouvant l'etre (déjà raccordée à l'eau et l'électricité lors de sa construction). On vend une partie de la propriété : une des 2 habitations, avec des servitudes. Non, partez pas ! :)) Image not found or type unknown
Lors de la construction du 3eme batiment (étable à veaux à l'origine, et non, ce n'est pas en plein coeur d'une ville), un chemin à été réalisé : camions de castine, et bien évidemment continuellement utilisé depuis. Lors de la vente, ce batiment avait 27 ans, ce chemin constituant évidemment son seul accès à la route. Donc, établissement de servitudes.
Je vous passe le coup de la confiance en son notaire, vous connaissez déjà. Ce cher homme a établi que la servitude était conventionnelle, alors que, par définition du permis de construire du 3eme batiment, et du plan cadastral, sa nature est d'être par destination du père de famille.

De plus, si rien ne délimitait l'assiette, hormis l'évidence du terrain (un angle droit en plein milieu de la servitude) pour sa pratique, il a cru bon d'en spécifier la largeur. De 6 mètres de large au virage sur le plan cadastral (établi par le permis de construire du 3eme batiment, il y a 27 ans), à environ 4 ou 5m utilisés pour la négociation effective dudit virage, il est descendu à 3m.
Notre charmant voisin donc, de la plus mauvaise fois, a bati murette à l'angle droit à l'intérieur du virage, et murette coté extérieur sur l'une des branches de l'angle. Une analyse comportementale peu poussée permet de déduire qu'avec son niveau d'étude supérieur, ses insultes, ses inombrables coups-bas, il n'avait pas l'intention dès le début de nous laisser ce passage, se disant qu'il pourrait avoir l'ascendant psychologique sur des gens de la campagne et les manipuler. Résultat, sauf à manoeuvres, il est délicat de passer sans abimer le véhicule, et hors de question ou presque s'il y a remorque.
Le plan cadastral fourni à l'acte, avec une simple échelle, définit donc 6m. Il est signé de la même manière par chacune des parties que l'acte lui-même, qui définit 3m.

Lors d'un 1er jugement (où il a fallu aller en appel quand même), il a été reconnu dans l'acte une erreur de frappe (manquait le mot "et") qui avait décidé l'acheteur a refuser le passage aux héritiers, et le bien-fondé de la servitude (schmilblick possessoire/pétitoire).
Lors de la signature de l'acte, il a été procédé à la rectification des numéros de parcelles, mal mentionnés dans le sous seing privé. Sous la pression du moment, les vendeurs (nous), n'ont pas vérifié la praticabilité des 3m.
L'acte de pré-vente a la même valeur que l'acte définitif, parait-il.

Forts de ces éléments (différences de parcelles dans les deux actes, une 1ere faute de frappe établie par jugement, différences de valeurs signées dans la largeur d'assiette), de quoi d'autre est-il nécessaire pour prouver que le notaire a mal travaillé, qu'il a fait une erreur en redéfinnissant la nature et largeur de la servitude, et que de cela on subit des préjudices ? Un ordre de refaire l'acte avec préservation de la servitude de passage dans son état d'origine est-il possible avec ces éléments ?

Le dernier jugement a stipulé que malgré les différences dans l'acte, l'acte l'emportait devant le plan parce que celui-ci, bien qu'à l'échelle ne portait pas les mesures cotées. A quoi sert d'avoir un plan cadastral dans un acte de vente si sa fausseté ne pose aucun problème ? Etablir le chemin le plus court ? la nature en pente du terrain exclut tout autre passage de la servitude.

:D

Merci de m'avoir lu, au moins Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés