



Constitution de servitude

Par **Takedagm**, le **15/12/2014** à **15:01**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain à construire, en forme de triangle, que je désire vendre. Or je me suis aperçu en faisant le tour du terrain avec le notaire, que l'un des joignants a posé deux tuyaux en PVC de 100, dans l'une des pointes du terrain à côté de la sortie, pour drainer l'eau de sa toiture et l'eau de ruissellement provenant des autres terrains contigus. Cette pose a été effectuée, il y a quelques années sans notre accord ni par écrit ni oralement.

Souhaitant régler au mieux des intérêts des deux parties, j'ai demandé conseil à mon notaire qui ne voit que deux solutions :

- 1 - Constituer une servitude de passage sur mon terrain dès maintenant par acte authentique pour un coût d'environ 700 euros.
- 2 - Constituer une servitude de passage sur mon terrain conjointement à la vente du terrain et en l'incluant dans l'acte authentique de vente pour un coût réduit à environ 300 euros.

Le coût de constitution de la servitude sera à la charge du propriétaire du terrain qui bénéficie de cette servitude.

Le coût d'environ 300 euros dans le deuxième cas de figure ci-dessus est lié, selon le notaire, aux recherches effectuées, à la publication aux hypothèques, à la partie de rédaction liée à la servitude dans l'acte de vente. Le joignant par contre prétend (d'après un conseil juridique consulté et réponse mise en pièce jointe) qu'il n'y a aucun coût lorsque la constitution de la servitude est constatée dans l'acte authentique de vente du terrain qui la supporte.

Questions

- 1 - Est-ce les seules solutions pour que la servitude soit opposable aux tiers ?
- 2 - Qui a raison au plan des coûts dans le 2ème cas de figure ?

3 - Dans le 2ème cas de figure, combien y-a t'il de publications à la conservation des hypothèques, une publication globale qui enregistre le changement de propriétaire et la constitution de servitude ou deux publications (Une pour chaque opération) ?
4 - Comment évaluer alors le coût de la servitude dans les deux cas (publication globale et publication séparée) ?

Vous remerciant par avance pour les précieux conseils que vous transmettez.

Cordialement.