



Achat d'une maison avec une servitude

Par **Devils_old**, le **16/06/2007** à **16:58**

Bonjour, nous souhaiterions acheter une maison qui comporte au bout d'une allée une autre petite maison avec son propre petit jardin. Pourriez-vous me dire s'il est normal de vendre un bien avec une enclave et une servitude non bornés par le vendeur. En cas de bornage, qui paye? Le vendeur, le demandeur, ou les deux acquéreurs?

Autre chose, ils ont normalement droit à une servitude d'un mètre 50 dans l'allée qui a une largeur de plus de trois mètres, puis-je monter un muret tout en leur laissant leur mètre 50 de servitude ?

Encore un petit détail, à côté de leur maison, ils ont une citerne à mazout et le tuyau qui rejoint leur maison passe sur notre terrain, est-ce à considérer comme une servitude ou suis-je en droit de lui demander de faire rentrer le tuyau directement chez lui sans passer par notre terrain ?

D'avance un grand merci pour vos réponses.

Par **Jurigaby**, le **16/06/2007** à **18:24**

Bonjour.

Pour répondre à votre première question, je dirai qu'il n'y a rien d'anormal. Tous les terrains ne sont pas bornés.

Les frais de géomètre sont à payer par l'acheteur. Toutefois, l'acte de vente peut prévoir que ces frais incomberont au vendeur.

Concernant votre muret, je vous le déconseille franchement.

Je ne sais pas comment se décline les terrains en question mais toujours est-il que:

Arrêt 1ère chambre civile C.Cass 2 mai 1961 : "Le Droit, pour le propriétaire d'un fond enclavé de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins est fonction de l'utilisation normale du fonds quelle qu'en soit la destination."

Autrement dit, il se peut très bien qu'un jour le voisin décide de faire passer sa voiture sur cette servitude, à charge pour lui de vous verser une indemnité bien évidemment.

Concernant le Tuyau de Mazout, tout dépend de votre situation:

-Soit il existe une servitude contractuelle qui prévoit l'assiette du chemin sur lequel passe le tuyau. Dans ce cas, vous ne pourrez rien y faire.

-Soit il n'y pas de convention particulière, dans ce cas, je dirai que le voisin a l'obligation de faire passer le tuyau sur le chemin qui fait déjà l'objet d'une servitude (c'est a dire celui dont vous me parliez et qui fait 1.5 m de large.)