



Acte de vente different du bien acquis

Par **ASTARTE**, le **24/07/2012** à **08:55**

Bonjour,

Voici mon enorme probleme dont je viens de m apercevoir en voulant vendre ma maison
Il y a 12 ans, nous avons achete une habitation sur un terrain de 1.7h (4parcelles) cloture et
arbore et entoure de terres agricoles et l acte de vente ne correspond en rien a la realite de la
propriete

L ancien proprietaire avait apparamment fait un deal avec le precedent proprietaire (qui avait
aussi les terres autour) en empiétant de 25m d un cote et en reduisant de 25m de l autre et a
cloture et planté des arbres. depuis les terres agricoles ont ete vendu donc une de mes
parcelles s est retrouvée "virtuellement" englobée dans la vente et est cultivee par un
agriculteur pensant que cela lui appartient et par ailleurs les 25m de compensation ne m
appartiennent plus

Nous avons ete floues tous les 2 et n avons aucun interet a reprendre nos parcelles
respectives, il est d'accord pour un echange mais veut que je paye un geometre

Qu'est ce cela implique ensuite pour regulariser?

De +, je viens d'apprendre que mon terrain est entaché d'1 servitude non mentionnée sur
l'acte de vente (collecteur d'eau desservant toutes les terres alentour)

merci de votre aide

Par **edith1034**, le **24/07/2012** à **09:16**

l'acte notarié fait fois

pas de servitude inscrite pas de servitude sauf à démontrer dans des actes notariés

antérieurs que cette servitude existait

pour le géomètre 2 ou 3 milles euros

pour tout savoir sur la vente immobilière

<http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm>

Par **ASTARTE**, le **08/08/2012** à **10:37**

merci de votre aide

Elle figure dans un acte antérieur que nous avons récupéré aux hypothèques

Cette personne étant décédée, c'est son fils (héritier) qu'il nous a vendu la propriété. Je pensais qu'on héritait aussi des obligations.

Le notaire se base sur quoi lors de la vente, titre de succession ou acte de propriété?

De plus l'ancien proprio a planté des arbres sur les drains et les racines gênent maintenant le bon fonctionnement de l'installation

Par **trichat**, le **08/08/2012** à **15:34**

Bonjour,

Il y a plusieurs problèmes qui apparaissent à la lecture de votre message.

1° Le deal entre anciens propriétaires :

Apparemment, il s'agit d'un échange de fractions de parcelles qui n'a fait l'objet d'aucun bornage : vous ne pouvez donc que revenir à l'état cadastral qui a dû être annexé par le notaire rédacteur de l'acte qui est en votre possession.

Si vous souhaitez effectivement procéder à un échange avec le nouveau propriétaire exploitant des terres agricoles, un bornage fait par un géomètre-expert est nécessaire, sinon obligatoire ; cet échange devra ensuite être formalisé par un acte notarié, ce dernier permettra au notaire de faire procéder à la mise à jour du cadastre tenu par les services de la conservation des hypothèques ; bien évidemment, les différents coûts sont à partager entre les deux parties. Sauf, bien évidemment si vous acceptez de supporter seul ce coût.

2° Problème de servitude :

Le notaire a, semble-t-il, commis une erreur, en ne mentionnant pas cette servitude dans l'acte qu'il a rédigé. Sa responsabilité professionnelle peut être engagée. Cette servitude entraîne-t-elle pour vous des dépenses (d'entretien par exemple) que vous n'aviez pas prévues? Si oui, l'assurance RC du notaire peut être activée. Mais là, vous allez devoir "batailler" durement. D'ailleurs, si vous aviez connu cette servitude, auriez-vous acheté cette maison? Là est la vraie question.

3° Travaux réalisée par l'ancien propriétaire :

Si vous devez rester dans cette maison, vous serez obligé de remettre en état de fonctionnement l'installation, en faisant abattre les arbres,...
Mais ceci le problème évoqué au point 2.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **08/08/2012** à **16:26**

merci de toutes ces infos

Non je n'aurais pas achete cette maison avec un terrain cloturé alors que mon terrain est de l'autre cote de la haie, l'agence ou le notaire ne sont pas sensé verifier? + un collecteur pres de la maison(sans signe visible)

Nous avons ete inondé dans le garage (les pompiers ne comprenaient pas pourquoi l'eau ne s'evacuait pas malgre les pompes). Donc on a fait draine autour de la maison, mis des gouttieres, une fosse toutes eaux, decaisser et gravillonner l'allee (6000 euros) et maintenant il faut payer un geometre....

Je ne comprend pas pour quoi les agriculteurs ont aide l'ancien proprio a cloturer et mettre des arbres. Ils connaissent bien le cadastre et les drains
cordialement

Par **trichat**, le **08/08/2012** à **18:48**

Pour compléter mon message précédent, ci-dessous adresse d'un site spécialisé en informations juridiques ; le sujet traité correspond au problème que vous avez exposé :

http://www.legavox.fr/article/immobilier/locations/litiges-contentieux-locations/absence-mention-servitude-responsabilite-notaire_7787_1.htm

Manifestement dans votre affaire, des négligences - coupables et sans doute volontaires - ont été commises, aussi bien par l'agent immobilier et le notaire.

Mais la justice est là pour les corriger.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **08/08/2012** à **19:13**

merci

beaucoup trop de choses pour etre du hasard

Si je demande reparation en justice (je suppose beaucoup de temps et de frais en perspective), qu'advient il de la mise en vente de ma maison?

Pas le choix, mon mari est muté sur une autre region

bonne soiree

Par **trichat**, le **08/08/2012** à **19:46**

Effectivement, toute action en justice est assez longue et a un coût (honoraires de l'avocat, expertises probables dans votre cas). Une partie peut être récupérée sur la partie adverse, si elle est condamnée.

Si vous pouvez vendre cette maison en rentrant dans vos frais, mieux vaut en rester là. En espérant que la servitude que vous signalerez n'ait pas trop d'incidence sur le prix de vente ; quant au terrain, il faut maintenir ce qui était indiqué dans votre acte d'achat.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **08/08/2012** à **20:26**

merci de votre reactivite

Je pensais quand meme envoyer LAR au notaire qui a redigé l'acte pour me premunir contre d'autres mauvaise surprise concernant la servitude

Cela n'a pas d'incidence sur la vente?

Par **trichat**, le **08/08/2012** à **22:24**

Non.

Mais, maintenant que vous êtes vendeur, vous engageriez votre propre responsabilité si vous n'indiquez pas dans l'acte constatant la vente la servitude d'écoulement des eaux sur votre fonds (article 1638 code civil).

En vous souhaitant une vente rapide de cette propriété.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **09/08/2012** à **11:45**

desolée, j'abuse mais au mois d'aout, peu d'interlocuteur

Je recherche, sans succes, une base de modele de lettre pour le notaire concernant l'oubli de la servitude (collecteur pluviales) pour ne pas avoir l'air trop bete

Quelle genre de servitude, occulte, continue, bon pere de famille? servitude de passage?

Compte tenu que le regard qui permet d'identifier sa presence a ete masqué (on le cherche encore!)

merci

Par **trichat**, le **09/08/2012** à **14:14**

Bonjour,

Tout d'abord, vous devez rappeler au notaire, rédacteur de l'acte d'acquisition de votre propriété, qu'il a commis une faute professionnelle.

En effet, si le vendeur - ici, si j'ai bien compris, un agent immobilier, donc un professionnel - est tenu d'indiquer dans tout document préparatoire à la transaction (compromis de vente, promesse de vente) toutes les servitudes qui grèvent un fonds, le notaire dans le cadre de ses diligences professionnelles normales doit procéder à toutes les vérifications que lui impose la transaction qui fait l'objet de l'acte authentique. Le notaire engage sa responsabilité professionnelle lorsqu'il commet une telle faute, d'autant que cette servitude était inscrite à la conservation des hypothèques. L'article 1638 du code civil est très clair : "Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheter s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité". (héritage = propriété)

Quant à la qualification de cette servitude, avez-vous pris connaissance de l'acte qui la mentionnait?

S'agissant de l'écoulement des eaux (il s'entend des eaux pluviales), c'est l'article 640 du code civil qui le définit. Il s'agit d'une servitude naturelle.

En revanche, vous parlez de collecteur : s'agit-il alors d'un collecteur d'eaux pluviales et usées (ce que l'on nomme couramment égouts)?

Dans ce cas, en l'absence d'éléments apparents et visibles dans des conditions normales d'observation, il s'agit d'une servitude occulte et continue.

J'espère que ces éléments vous éclaireront davantage.

Je vous proposerais bien de relire votre courrier, mais cela entraîne que nous échangions nos adresses mail, car il me paraît pas facile de faire cette opération sur ce site.

A vous lire.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **09/08/2012** à **14:46**

Il s'agit d'un collecteur de drainage des terres agricoles alentour, cad que des drains arrivent des champs dans ce collecteur (tuyau + gros) et sont reacheminées vers un étang pour que les champs de ces messieurs ne soient pas inondés. Tant pis pour notre garage. C'est la croix et la bannière pour retrouver le schéma de l'installation

Pour ce qui est du mail, je ne sais pas comment procéder

Cordialement

Par **trichat**, le **09/08/2012** à **18:00**

Avez-vous un exemplaire de l'acte décrivant cette servitude?

Si vous le voulez, indiquez-moi votre adresse mail sur ce site (je ne vois pas d'autre solution) et je vous confirmerai l'avoir enregistré pour les seuls besoins de nos échanges.

Par **ASTARTE**, le **09/08/2012** à **19:41**

je dois creer une nouvelle adresse mail car les personnes "alentour" ont trouve mon tel portable grace a mon mail pour la vente et j'ai des demandes de RV bidon pour visiter. Non, je ne suis pas parano, sinon je ne serais pas dans ce marasme. L'impression d'avoir mis les pieds dans le plat et qu'alentour on ne comprend pas pourquoi sous la pression collective et comme le precedent proprio, je ne vend pas sans rien dire. Moi, je ne souhaite pas que les futurs vivent notre situation

Encore une question concernant cela

"en matière de bornage, il y a une hierarchie des preuves, et l'élément déterminant qui prime toujours sur les autres, en vertu du principe de l'usucapion, ce sont les limites voulues par les différents propriétaires sur le terrain, haie, clôture, mur. En vertu de ces marques sur le terrain, vous avez juste titre et bonne foi, il s'agit de la prescription décennale."

pour l'agence, c'est aussi le tribunal ou il y a moyen

merci

Par **trichat**, le **10/08/2012** à **10:49**

Bonjour,

Vous soulevez deux nouvelles questions, à savoir l'usucapion (prescription acquisitive) et le bornage (opération juridique de délimitation de deux fonds).

Mais la réponse est loin d'être évidente :

- concernant le bornage, ce sont les "bornes" en principe apparentes qui matérialisent les limites entre deux fonds ; dans votre situation, existent-elles ? Si oui, elles font foi, sauf à ce qu'elles aient été frauduleusement déplacées, entraînant un empiètement sur votre fonds. Dans ce cas, vous devrez faire intervenir un géomètre-expert qui procédera à un nouveau bornage. Les tolérances d'usage (ce qui est votre cas), à mon avis ne modifient pas les règles de droit, sauf à les matérialiser par un acte notarié qui sera publié à la conservation des hypothèques.

- concernant l'usucapion, les règles que vous rappelez sont exactes. Mais le (ou les) propriétaire(s) des fonds concernés ne vont-ils pas contester votre position. Et là encore, vous devrez faire procéder à un nouveau bornage pour que ces fractions de parcelles échangées (prêtées, je ne sais quel terme utiliser) s'intègrent définitivement dans votre fonds (maison + terrain).

Quant à l'agence immobilière - si elle existe toujours - vous pouvez lui rappeler par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'en tant que professionnel, rédacteur d'acte (compromis, promesse de vente), elle a commis une faute en n'indiquant pas la servitude qui frappait votre fonds en ne respectant pas l'obligation édictée par l'article 1638 du code civil.

A mon avis, il fera "la sourde oreille" et ne répondra pas. Si vous souhaitez mettre en jeu sa responsabilité pour faute, vous n'avez pas d'autre choix que le recours au tribunal.

Mais le notaire est exactement dans la même situation. Mais avant d'engager sa responsabilité, vous devez faire part au président de la chambre départementale des notaires des griefs que vous reprochez à Maître X, en lui demandant d'intervenir auprès de ce notaire. Sa responsabilité est couverte par une assurance RC obligatoire. Mais, il faut que vous

chiffriez le montant des dommages que vous estimez nécessaire pour couvrir les désagréments subis par cette faute (coût des travaux, préjudice éventuel lors de la revente de votre propriété,...).

Rien n'est simple dans la vie juridique.

Je me permets de vous redemander, quand vous avez appris l'existence de cette servitude et si vous avez actuellement entre les mains un document décrivant cette servitude.

J'ai été encore un peu long, mais la matière y oblige.

Bonne journée et à vous lire plus tard.

Par **ASTARTE**, le **12/08/2012** à **11:30**

bonjour

je suppose que les recours aux tribunaux, même pour l'agence, impliquent que nous ne pouvons pas vendre? ou est ce possible de demander des dommages et intérêt (remboursement des frais d'agence et des travaux liés aux collecteurs)?

Pour ce qui est des limites, le voisin semble d'accord, je ne pense pas qu'il est envie de se retrouver avec un terrain non cultivé depuis 15 ans et avec un système (genre vanne pour les pompiers) en plein milieu de son champs

Mais les échanges n'existant pas, il faut un rachat et une revente réciproque, donc payer 2 fois les actes? L'usucaption, encore le tribunal?

Je sais que le conseil général peut prendre en partie les frais liés aux échanges de parcelles mais à condition le "beneficiaire" ne vende pas pendant 5 ans...

merci

Par **trichat**, le **12/08/2012** à **13:39**

Bonjour,

Le (ou les) recours éventuel(s) que vous engageriez contre l'agent immobilier (et/ou contre le notaire) en dommages et intérêts pour avoir dissimulé l'existence d'une servitude, en contravention avec les dispositions de l'article 1638 du code civil, ne vous empêche pas de vendre votre bien. Ce sont des événements indépendants.

Mais si vous ne voulez pas que votre propre responsabilité puisse être engagée, vous devrez spécifier dans l'acte de vente qu'il existe une servitude sur votre fonds. Cette déclaration ne doit plus poser de problème, compte tenu des travaux que vous avez réalisés. D'ailleurs, les désagréments ont-ils totalement disparus?

L'échange est possible, car prévu par le code civil (article 1702).

Il doit se matérialiser, dans un premier temps, par un acte sous seing-privé (déclaration de volonté d'échange de fractions de parcelles). Mais pour sa validité juridique, s'agissant de biens immobiliers, un acte notarié doit être établi, afin qu'il soit publié à la conservation des hypothèques.

Mais s'agissant de fractions de parcelles, je suppose qu'elles représentent des superficies égales et sont de valeurs équivalentes d'une part, et qu'elles ont toutes les deux les caractéristiques de terre agricole d'autre part : ceci devrait éviter le risque de préemption de la

SAFER!

En outre, ces fractions de parcelles ne sont pas cadastrées en tant que telles : un géomètre devra procéder à un nouveau bornage. Le notaire l'exigera.

Tout ceci est bien compliqué, mais c'est la loi qui l'impose et aura un coût (honoraires du notaire, frais de la conservation des hypothèques, probablement honoraires du géomètre). Comme vous citez le conseil général qui prendrait en partie les frais d'échange, il faut vous rapprocher de ses services fonciers ; vous pouvez également obtenir l'assistance des services juridiques de la chambre départementale de l'agriculture.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **17/10/2012** à **10:34**

bonjour

Désolée de cette longue absence, mais entre le géomètre, le notaire, les hypothèques....

Je refais appel à vos compétences

Le bornage a été refait en vue de l'échange, mais le voisin me parle maintenant de faire figurer une servitude sur ces parcelles à cause des drains évoquant le fait de venir avec une pelleteuse !!! si les drains étaient bouchés, il y a des chances l'installation datant de 25 ans

Il veut aussi accéder au collecteur

La servitude (si elle existe? et non mentionnée dans l'acte) concerne le collecteur de drainage qui n'est pas concerné par ces parcelles

Je n'arrive à classer ce type de servitude car il n'y a aucun regard pour les drains sur mon terrain et aucun accès visible au collecteur. Que viendrait-il y faire alors?

merci beaucoup

Par **trichat**, le **17/10/2012** à **13:26**

Bonjour,

J'avais oublié vos tracasseries.

Et je constate que ce n'est pas encore terminé.

A priori, aucune action judiciaire n'a été engagée.

Et votre maison est toujours en vente.

Concernant cette servitude, rien n'a été vraiment éclairci.

Mais comme vous le faites remarquer, si la servitude concerne le collecteur d'eaux pluviales d'amont non situé sur votre parcelle, alors il n'y a pas lieu à travaux. À mon avis, il faut en rester là et tenter d'obtenir une explication de l'autre propriétaire avec lequel vous échangeriez vos parcelles.

Concernant les drains, vous n'êtes pas responsable de leur entretien. Votre seule obligation consiste à tolérer leur installation sur votre parcelle (servitude).

Les travaux, s'il devait y en avoir, sont à la charge des bénéficiaires de la servitude, ainsi que la remise en état de votre parcelle après travaux.

Mais peut-être que votre "partenaire échangeur" souhaite raccorder sa nouvelle parcelle au

collecteur, ce qui outrepasserait le droit à la servitude.

Voilà une première réponse permettant une reprise de contact.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **17/10/2012 à 14:15**

merci de m'accorder du temps

C'est un peu compliqué, le collecteur est au ras de notre maison et recolte les pluviales des champs et repart vers un etang pour stocker pour l'arrosage et n'est pas concerné par l'échange de parcelle. "Sa" parcelle est déjà raccordée au collecteur, il avait même un plan du collecteur et de tout le drainage, un drain tout les 15m (un vrai gruyere notre terrain) et selon lui l'écoulement n'est pas "ideal" et que l'eau en sortie n'est pas super propre, il est pas loin de nous reprocher d'avoir installé une fosse toutes eaux individuelle qui n'est pourtant pas sur le même trajet que le collecteur

Nous avons été inondé une fois très brutalement; après 4h les pompiers n'arrivaient pas vider notre garage. Je pense que le collecteur a débordé; à l'époque nous n'avions pas connaissance de sa présence et n'avons toujours aucun accès visible pour intervenir sur l'installation au cas ou...

cordialement

Par **trichat**, le **18/10/2012 à 09:20**

Si le collecteur d'eaux pluviales d'amont n'est pas situé sur les parcelles que vous vous échangerez, je ne comprends pas ce qui pousserait votre voisin à venir avec un tracto-pelle pour ouvrir des tranchées.

Au niveau de l'échange, avez-vous mis au point un accord écrit? Cet accord sera le point de départ de l'acte que rédigera le notaire en vue des transferts de propriété à la conservation des hypothèques.

Quant à la servitude existante, il ne faut surtout pas l'aggraver, puisqu'elle pose déjà suffisamment de problèmes.

Et où en êtes-vous de votre projet de vente?

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **18/10/2012 à 10:25**

On doit avoir une proposition d'achat samedi mais on arrive pas à se rejouer
Malgré votre aide, je patauge

Un collecteur est bien une servitude d'acqueduc? j'ai cru voir qu'elle ne s'applique pas au terrain construit ou attenant (collecteur a 6m de la maison sur parcelle attenant)
Le reducteur de pression du collecteur est chez le voisin
Donc s'il n'agit pas ou s'il veut nous emmerder, en cas de fortes pluies notrae garage attenant a la maison est inondé
Cela ressemble plus a de l'esclavage qu'a une servitude....
Je pensais que le fond servant ne devait pas etre penalisé par la servitude
Pour l'echange on attend du geometre les nouveaux numeros de parcelles
merci

Par **trichat**, le **19/10/2012 à 13:10**

Bonjour,

Tout d'abord, j'espère que vous n'avez pas été touchés par les fortes turbulences météorologiques qui ont frappé votre département. J'ai entendu sur France info le directeur de cabinet du préfet qui donnait des explications sur les dégâts causés.

Concernant la servitude dont nous parlons depuis quelque temps, vous avez parfaitement raison : il s'agit bien d'une servitude d'acqueduc, puisqu'elle permet l'écoulement des eaux pluviales d'amont vers un collecteur, puis une réserve d'aval par un système de canalisations. Cette servitude est prévue par le code rural :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=6783D125717DD8516C2B21AF0A444AE5.tpdjo>

Et comme vous le faites très justement remarqué, doivent être exclus de cette servitude, les habitations, jardins, cours,... (article L 152-15).

La question qui se pose est donc la suivante : la servitude est-elle antérieure à la construction de votre maison?

Mais dans tous les cas, je reviens à la situation initiale, dans laquelle le notaire rédacteur de l'acte de vente de votre maison a commis une faute en n'indiquant pas dans l'acte l'existence de cette servitude (article 1638 du code civil).

Avez-vous pris l'attache des services juridiques du Conseil général et de la Chambre d'agriculture.

S'il apparaissait que cette servitude créée n'a pas respecté les dispositions du code rural, vous seriez en droit de demander sinon sa suppression, du moins un aménagement aux frais des bénéficiaires, de telle sorte que les débordements n'occasionnent plus de dégâts sur votre propriété. Mais c'est probablement la raison qui a poussé le notaire à faire abstraction de cette information dans son acte.

Mais je comprends que votre situation vis-à-vis du prochain propriétaire soit difficile

Cordialement..

Par **ASTARTE**, le **19/10/2012** à **13:28**

Merci de votre interet

Seulement 2 arbres sont tombes si j'ose dire

Le collecteur a été posé en 1984 et la maison date des années 30

J'ai exposé mon cas a une avocate qui m'avait defendue contre mon pere viticulteur qui reclamait des salaires différés sur une succession afin de nous priver de notre part. Je sature un peu avec les problemes "agricoles"

Pour l'instant, vous me donnez plus de reponses qu'elle

Cordialement

Par **ASTARTE**, le **25/10/2012** à **09:35**

bonjour

Reponse de l'avocate, ce n'est pas une servitude d'acqueduc (l'eau doit etre sous pression pour cela)

ce genre de servitude n'est pas nécessairement mentionnée si elle a fait l'objet d'une publication préfectorale (aménagement collectifs) ; donc dans ce cas aucun recours
Comment savoir si nous rentrons dans ce cadre ou s'il s'agit d'un aménagement privé subventionné. Pourquoi alors etait elle mentionnée dans l'acte precedent par celui qui a installé le dispositif?

Je suis de + en + perdue

Des gens voulait faire une proposition d'achat mais se sont retracté a l'annonce de la servitude

Merci de votre aide

Par **trichat**, le **25/10/2012** à **11:01**

Bonjour,

Votre avocate a peut-être raison concernant les publications de ce type d'aménagement à finalité d'irrigation (ci-dessous exemple d'arrêté préfectoral Vaucluse), mais l'article L 152- 15 (code rural) ne fait pas mention de la nécessité d'une mise sous pression de l'eau transportée par canalisations, ce qui se conçoit très bien pour des terrains pentus avec écoulement naturel.

Les différents agriculteurs bénéficiant de cet aménagement sont-ils regroupés dans une association gérant cet aménagement? (pour information, ci-joint adresse de l'université Lyon dans laquelle un étudiant a présenté un mémoire concernant ce type d'aménagement, les associations de propriétaires et le problème de servitude engendré (page 45).

Vous concernant, cette servitude a fait certainement fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques.

Sur le plan pratique, pour connaître l'existence d'un tel arrêté, il faut interroger les services préfectoraux ou la direction départementale de l'agriculture. Vous munir des cotes cadastrales

des terrains concernés.

Je reviens toujours sur la question de la responsabilité du notaire, rédacteur d'acte, qui a omis d'indiquer l'existence de cette servitude. En avez-vous parlé avec votre avocate?

Cordialement.

www.vaucluse.pref.gouv.fr/tmp/.../019-SI2001-12-26-0010-PREF.d...

http://doc.sciencespo-lyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/cregniot_g/pdf/cregniot_g.pdf

Par **ASTARTE**, le **25/10/2012** à **11:27**

La servitude apparait dans l'acte de vente du precedent acquereur

Voulez vous dire qu'elle devrait apparaitre aux hypothèques sans qu'il y ait vente des terres concernées?

L'avocate dit que le notaire n'est pas engagé s'il y a une publication préfectorale, ce qui fait que lors d'une acquisition, on a une servitude sans en avoir connaissance, comment donc remplir ses obligations? aberrant

Le notaire habite a 500m de chez l'avocate. J'espere qu'il n'y a pas de rapport de cause a effet
Mon notaire va demander a l'ASA et a la safer les contraintes et obligations engendrées par cette servitude. Je crains de me retrouver dans + de problemes. Genre mon terrain est drainé donc je beneficie de la servitude.....

cordialement

Par **trichat**, le **25/10/2012** à **13:14**

La servitude dont nous parlons depuis quelques semaines est une servitude du fait de l'homme, c'est-à-dire conventionnelle.

Elle résultait sans doute d'un plan de drainage des eaux pluviales en vue de leur utilisation pour l'irrigation. Dans ce sens, elle a pu faire l'objet d'un arrêté préfectoral (exemple de celui que je vous ai communiqué).

Mais cette servitude étant conventionnelle, elle a pu également faire l'objet d'une publication au service des hypothèques. C'est la raison pour laquelle elle aurait bien été indiquée sur l'acte de vente précédent.

Et c'est dans ce sens que la responsabilité du notaire (officier public et ministériel détenant de par ses fonctions une part de l'autorité publique!) qui a rédigé l'acte de vente par lequel vous êtes devenus propriétaires peut être recherchée. En effet, il est de son devoir de rédacteur d'actes authentiques de procéder à toutes vérifications indispensables à la sécurité des transactions. Et je persiste à dire qu'il a manqué à son devoir professionnel, puisque la servitude était indiquée dans le précédent acte : volontairement ? ou non ?

Quant à votre avocate, je pense qu'elle ne veut pas entrer en conflit avec ce notaire, proximité oblige. Tant qu'à faire, une consultation chez un autre avocat pour obtenir un autre point de

vue est peut-être à envisager.

Quant aux informations détenus par l'ASA et/ou la SAFER, elles correspondront à celles qui figurent dans le précédent acte de vente.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **25/10/2012** à **14:16**

Je ne savais pas que la loi avait autant de visages....

C'est un poil l'omerta "corporatrice"

Une servitude conventionnelle doit forcément être écrite, me semble

J'ai beaucoup de mal à qualifier cette servitude, continue, discontinue, apparente ou pas.... Il me semble que le voisin m'a parlé d'un réducteur de pression chez lui. Il parle un peu dans sa barbe, la servitude a 28 ans et j'ai pas envie de me prendre "un bon père de famille" sur le dos. Cela fait 4 mois que j'ai découvert cette servitude et rien n'est officialisé.

Je voudrais bien envoyer un courrier au notaire et si j'écris pas un truc pointu étayé de code et texte de référence, il va me prendre pour un plouc. Je vais me prendre en retour un truc "chiadé" qui va m'achever le moral.
merci

Par **trichat**, le **25/10/2012** à **18:29**

Oui, une servitude conventionnelle est écrite et probablement rédigée par un notaire qui aura pris soin de la publier au bureau des hypothèques.

Si votre voisin parle de réducteur de pression, cela signifierait bien que l'eau est sous pression dans les canalisations. Ceci étant, ça ne change pas le fond du problème : pourquoi n'a-t-elle pas été mentionnée dans l'acte de vente ? si elle figurait dans le précédent acte.

Votre acquisition remonte à combien d'années ? Quand sont apparus les premiers désordres ?

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **25/10/2012** à **19:17**

Je suis d'accord avec vous cette servitude ne peut apparaître ou disparaître des actes comme par magie. Acquisition en 2000 (le voisin en 2001) et les problèmes ont surgi 3 mois plus tard. Chemin impraticable, terrain inondé.... donc on fait empierrer l'allée, mis des gouttières, une fosse toutes eaux et le comble.... du drainage près de la maison. 3 ans + tard, en 2h, notre garage était inondé (30cm). Les pompiers ont abandonnés à 3h du mat. À l'éclairage de la présence du collecteur (qui devrait avoir un accès) il aurait pu intervenir dessus alors qu'ils

rejetaient avec les pompes l'eau vers l'emplacement du collecteur proche du garage, donc c'était sans fin. Suite à leur conseil, nous avons fait.....des drains. L'autre voisin (à l'origine du collecteur) informé de ce fait a dit "on a jamais eu de problème" Pas d'allusion à la présence du collecteur Depuis c'est ok mais à quel prix!!!!

Je crains qu'une servitude d'acqueduc soit une contrainte pour l'acheteur car vu que les frais peuvent lui incomber pour la partie chez nous qui est drainée, il deviendrait fond "profitant".

Quel cadeau! Vu que l'installation date de 28 ans

Est-ce la même chose pour une servitude conventionnelle?

Que pensez-vous de l'article 152-20 du CR? concernant "jardin attenant" car le collecteur est sur une parcelle jointive à notre maison

Désolée de toutes ces questions

Mais un pro philanthrope.....c'est rare

J'ai créé une adresse mail mais elle va apparaître sur le site?

Par trichat, le 02/11/2012 à 11:25

Bonjour,

Je réponds un peu tardivement.

Votre nouvelle adresse mail n'apparaîtra pas dans vos messages ; elle n'est utile que pour votre accès au site (questions/réponses). Comme ma propre adresse mail.

Je fais un petit retour en arrière : lorsque vous aviez décidé d'acheter cette propriété, vous aviez effectué des visites. Les installations correspondant au collecteur étaient-elles visibles sur le terrain ou étaient-elles enfouies (peut-être volontairement)?

Quoi qu'il en soit, vous auriez dû réagir dès les premières inondations : aujourd'hui, il va être difficile de mettre en cause le notaire plus de dix ans après votre acquisition. Enfin, c'est mon avis.

Quant à cette servitude que vous avez découverte sur un acte précédent le vôtre, que représente-t-elle exactement? Vous serait-il possible de la reproduire si ce n'est bien évidemment pas trop long?

Et si j'ai bien compris, c'est votre voisin actuel qui en serait sinon à l'origine, du moins partie prenante, car certainement propriétaire des lieux que vous avez achetés (terrain attenant + maison). À ce titre, il a sans doute été indemnisé, puis s'est empressé de transférer les effets au(x) futur(s) propriétaire(s) comme vous.

Reste la question de l'emplacement de ce collecteur qui est situé sur terrain attenant à votre maison. Il ne respecte pas l'article L 152-15 du code rural. Seule une action en justice contre les bénéficiaires de ces installations pourrait éventuellement les obliger à déplacer ce collecteur hors de votre propriété, par exemple sur le terrain de votre voisin.

Concernant l'article L 152-20, il reprend quasiment au mot à mot, la restriction imposée par l'article L 152-15.

Avez-vous abordé cette question avec votre avocate? A-t-elle formulé un point de vue juridique sur cette question?

Cette servitude (d'acqueduc) conventionnelle, si elle a fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques, s'applique de plein droit au fonds servant.

Avez-vous eu des réponses suite aux démarches entreprises auprès des services de la

préfecture et de la SAFER?

A vous lire, cordialement.

Par **ASTARTE**, le **02/11/2012 à 12:08**

A l'origine la maison et les terres appartenaient a la meme personne qui a installé le systeme de drainage en 1984. Il a fait l'objet d'une saisie et a vendu la maison avec 1.2h autour en 1994. Cet acquereur a ensuite racheter 5.000m2 contigu. Nous avons rachete en 2000 le bien cloturé.L'agriculteur continuait a exploiter les terres autour dont les 5000m2 litigieux (a l'xterieur de la cloture). Il a vendu les terres en 2001 a la safer (revente a notre voisin actuel) qui n'a pas verifié la realité puisque nous occupions une partie d'1 parcelle vendue. Certaines terres sont située en zone inondable et notre terrain recupere donc l'eau de ces parcelles Il n'a aucun acces au collecteur chez nous et aucun signe visible

Hypothèque (acte precedent)

Le vendeur precise que l'immeuble vendu supporte en ces parcelles (n°) au profit de la parcelle (n°) restant sa propriete comme indiqué en l'origine de propriété, la pose d'un drainage et d'1 collecteur a une profondeur allant de 1.20 a 1.50m figurant au plan annexé . L'acquireur declare etre au courant et s'oblige a laisser la realisation effectuée tant pour lui meme que pour ses ayant-droit.

Nous avons rachete a son fils qui avait herité 4 ans auparavant et avait cloturé

Pas encore de reponse de la safer et autre

Pour le notaire, c'était juste pour formaliser la decouverte de la servitude

Le compromis a été signé dans la propriete en presence du comptable de ce notaire et qui est aussi un parent des vendeurs

Cordialement

Par **trichat**, le **02/11/2012 à 20:43**

Bonsoir,

Votre cas relève de la "servitude de père de famille", puisqu'il s'agit d'aménagements sur une propriété unique qui a ensuite été divisée. D'autres personnes (agriculteurs) sont-ils partie prenante à ces aménagements de canalisation? Ces aménagements ont-ils encore une réelle utilisation (drainage, irrigation,...)?

Ces aménagements ne sont pas visibles. Le collecteur n'est pas sur votre terrain. Donc difficile de dire qu'ils empiètent sur votre cour et jardin. A vérifier avec le schéma annexé. Mais comment votre garage a-t-il pu être inondé? Canalisations obturées?

Je vous joins plusieurs liens qui traitent encore et toujours de cette question.

Dans le premier, vous constaterez que le coût des travaux que vous avez subi aurait dû être supporté par le propriétaire du fonds dominant, qui en est à l'origine.

Quant à votre notaire, il faudrait lui rappeler qu'il a omis de signaler une information

importante (servitude de père de famille) et qu'il est responsable par négligence.
En outre, une servitude non apparente et non indiquée dans un acte de vente ne vous est pas opposable.

<http://www.connaitremesdroits.fr/immobilier/les-voisins/les-servitudes.html?start=2>

<http://voisinage.comprendrechoisir.com/comprendre/servitudes>

<http://www.jureka.fr/immobilier/encyclopedie-du-droit/servitudes>

<http://www.connaitremesdroits.fr/immobilier/les-voisins/les-servitudes.html?showall=1>

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **03/11/2012 à 14:47**

Je croyais que bon pere de famille c'était 30ans
Un seul agriculteur a l'origine de l'installation
Le collecteur a forcément débordé car il aurait fallu réduire la pression sur le collecteur
(système chez le voisin)
Je m'inquiète aussi de la safer qui va préempter à la numérotation des nouvelles parcelles en
vue de l'échange
cordialement

Par **trichat**, le **06/11/2012 à 18:33**

Bonsoir,

Les servitudes, sauf dispositions contraires, sont en principe perpétuelles, car attachées à la propriété des biens.

Quant à la prescription trentenaire, l'article 706 du code civil précise : "la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans".

Ce qui ne semble pas être le cas de la servitude grevant votre propriété.

Au final, concernant votre propriété, le principal inconvénient est la pose de canalisations qui servent à drainer les eaux pluviales en direction d'un réservoir, si j'ai bien compris. Le collecteur, équipé du réducteur de pression est installé sur la propriété de votre voisin. Par voie de conséquence, votre voisin est responsable des dégâts occasionnés par les débordements du collecteur mal régulé.

Quant à la préemption par la SAFER, il y a peu de risques, puisqu'il s'agit d'un échange de parcelles qui permettra une rationalisation du travail de l'exploitant agricole.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **07/11/2012** à **11:31**

Bonjour

Je pensais que le delai pour etre qualifié "bon pere de famille" elle devait etre apparente et au bout de 30 ans mais cela doit etre la prescription acquisitive.

Est ce a dire que le notaire n'aurait commis aucune faute?

Le PLU vient d'être revisé, la parcelle ou est située la maison passe en AH2 (construction possible a destination agricole ou artisanale) alors qu'une partie du collecteur passe dessous..(il est sur 2 parcelles).Comment est ce possible? Installation a titre privé sans arrêté préfectoral? Donc pas SUP, ni administrative

Je pense qu'il verifie avant d'autoriser les constructions

Les servitudes "privées" se transmettent par titre?

Quel casse-tete!

Je suis allée voir le regard de sortie du collecteur chez le voisin, il est plein de terre

Merci

Par **trichat**, le **15/11/2012** à **18:12**

Bonjour,

Y a-t-il du nouveau dans vos tracasseries?

Avez-vous eu des informations en provenance de la SAFER, du notaire, de votre voisin ?

Je répons un peu a l'abrupt, mais la nouvelle verssion de ce site me perturbe.

Effectivement, les 30 ans concernent la prescription acquisitive d'une servitude.

Les conditions d'extinction sont expressément prévues par le code civil (article cité dans mon précédent message).

Le nouveau classement des parcelles peut-il avoir une incidence sur votre projet de vente ? A priori, non.

Enfin, pour revenir sur la responsabilité du notaire, je pense qu'aujourd'hui, soit 12 ans après votre acquisition, il serait difficile de la faire reconnaître. Votre action aurait se concrétiser dès le premier incident de débordement du collecteur.

A vous lire, cordialement.

Par **ASTARTE**, le **05/12/2012** à **13:49**

Bonjour

Desolée de cette absence, je n'avais plus d'internet

Après passage du geometre et renumerotation cadastrale, nous avons transmis au notaire

(echange et vente) pour preparer l'acte en précisant que nous avons une proposition orale pour la maison qui devait se formaliser la semaine prochaine et c'est le coup de grace, il refuse d'instrumenter sans aucune explication
Pas d'échange egale pas de vente
7 mois pour rien
cordialement

Par **trichat**, le **05/12/2012** à **14:57**

Bonjour,

Vous devez changer au plus vite de notaire afin "d'officialiser" d'une part l'échange des parcelles et prévoir enfin la vente de votre maison d'autre part.

Cette attitude confirme le niveau de négligence, voire d'incompétence de ce notaire.
Mais il n'est pas le seul dans ce cas.

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **05/12/2012** à **15:07**

En effet, cela fait au moins 2 notaires, celui lors de l'achat et ce dernier pour la vente
Cordialement

Par **ASTARTE**, le **17/01/2013** à **16:55**

Bonjour

Je vous présente mes voeux et vous remercie pour votre soutien de ces derniers mois

Après avoir baisser le prix de la maison de 20%, nous avons accepté une proposition

Les acquereurs (ils voulaient planter quelques arbres et faire une mare) sont sur le point de se retracter devant l'étendue de la servitude qui empechent toutes actions

L'échange de parcelle est en suspend car sur l'acte va figurer le drainage et je suppose que si j'accepte l'échange je reconnais la servitude...

L'agriculteur pour "m'arranger" me propose généreusement de faire déplacer tout le drainage chez lui a mes frais....Je crois qu'il a toujours révé d'un systeme neuf

Prise en otage dans sa propre maison!!

Cordialement

Par **trichat**, le **17/01/2013** à **18:35**

Bonsoir,

Je constate que votre situation n'a guère évolué depuis début décembre!

Sur l'acte d'échange figurera la servitude d'aqueduc (drainage) alors que cette même servitude n'apparaissait pas sur votre propre acte d'achat. J'en reviens à l'une de mes premières interventions: le notaire, rédacteur de votre acte d'achat a commis une faute en n'indiquant pas cette servitude (article 1638 du code civil).

Cordialement.

Par **ASTARTE**, le **01/02/2013** à **11:25**

Bonjour

En effet les choses se dégradent, j'avais saisi la chambre des notaires et l'agent immo (qui a transmis à un avocat) Le voisin nous accuse maintenant d'avoir cassé tout le drainage, ne veut plus échanger les terres et nos acheteurs se sont retractés. J'ai fait venir la cuma (drainage) qui a constaté que le collecteur chez nous est hs et que le voisin a mis un autre système nous contournant. Le nouveau notaire (échange) n'a pas l'air de vouloir rappeler au fond dominant ses obligations

CDT

Par **trichat**, le **01/02/2013** à **11:39**

Bonjour,

Quand une affaire démarre mal, il y a souvent des tas de complications "collatérales" qui viennent s'y adjoindre.

Je crains fort qu'il vous faille recourir à un recours en responsabilité contre votre voisin, l'agent immobilier et le notaire rédacteur de l'acte initial.

Il faut que vous cherchiez un avocat spécialiste du droit immobilier pour une première consultation et décider de la suite à donner à cet embrouillamini qui devient de plus en plus inextricable.

A vous lire plus tard et cordialement.

PS: il est possible avec cette nouvelle version d'utiliser la messagerie personnelle.

Par **ASTARTE**, le **01/02/2013** à **13:04**

Ce que je crains c'est au cas où il serait d'accord pour l'échange!! la servitude va figurer et je la reconnaitrais de fait et mon recours (notaire) tombe à l'eau?

merci

Par **ASTARTE**, le **19/12/2013** à **17:12**

bonjour

Je reviens vers vous.

Mon avocate ayant fait savoir par le biais du notaire que c'était une servitude publique (asa)
Le voisin vient de demander un bornage amiable et reconnaissance de limite. Je ne sais pas ce que cela implique en terme de remise en état, de la haie sur le drainage, de possibilité de continuer a cultiver notre parcelle tout en recuperant "officiellement" ce qui est a l'interieur de la cloture

J'ai l'intuition que ca pue

Merci de votre aide