

## un litige autour d'une servitude non déclarée lors de l'acte

Par **catherinebecam**, le **05/12/2009 à 10:16**

Bonjour à tous,

Je viens vers vous car nous vivons, depuis un an, une situation inextricable. En date du 15 octobre, nous avons acquis un bien sur un domaine viticole. Or quand nous avons signé l'acte de vente, le vendeur déclare qu'il n'existe aucune servitude. Toutefois, nous avons constaté que les propriétaires du gîte voisin avaient installé un grillage à 0,80 cm de leur mur et sur toute la longueur de notre terrain. Cet été, puisque c'est un gîte, nous avons eu de nombreux touristes qui passaient sur e terrain, violent ainsi notre intimité. Notre notaire, à qui nous avons adressé un courrier en recommandé pour éclaircir la situation, nous confirme qu'il n'existe aucune servitude et nous précise dans le courrier de récupérer le titre authentique auprès de la personne qui invoque ce titre.

Nous avons donc envoyé un courrier en recommandé AR à nos voisins, leur demandant un titre authentique qui est resté sans réponse alors que nous leur demandions une réponse sous 10 jours, auquel cas nous annulerions les arrangements passés entre les anciens propriétaires (Nous avions reçu une semaine après la vente via l'agent immobilier un croquis explicatif de 1983 tamponné par un géomètre indiquant la bout de terrain appartenant aux voisins qui n'a aaucune valeur). Il s'avère qu'au bureau des hypothèques, il n'existe aucun enregistrement de cette servitude, malgré la revendication des voisins.

Nous avons donc adressé un second courrier aux voisins les informant que nous annulions les arrangements passés, en l'absence de preuve de leur part (pas de titre authentique). Par courtoisie, nous les appelons par téléphone et la propriétaire nous répond, qu'il ne s'agit pas d'une servitude mais d'une bande passante attenante au mur de sa grange; En aucun cas, elle ne parlera du titre authentique que nous lui demandions. La conversation se termine par une fin de non recevoir, elle nous indique que son notaire pratique dans le même groupement de notaires que le nôtre et que nous nous retrouverions chez nos notaires respectifs...

Le temps passe après que nous adressions un autre courrier en Recommandé AR à notre notaire, tentions de prendre rendez-vous avec lui à plusieurs reprises, la secrétaire fait barrage, estimant que le notaire avait fait son travail.

Nous abattons alors la semaine dernière le grillage et montons un muret (fragile certes car en bois) sur les deux accès après avoir été menacé par un de leurs employés qui jurait que cette bande leur appartenait. Nous envoyons un recommandé Ar aux voisins, leur expliquant que de tels agissements étaient punissables sans toutefois déposer plainte.

Nous ne sommes pas présents dans la journée et quelle ne fut notre surprise, au retour de notre journée de travail, de constater qu'ils avaient profité de notre absence pour détruire tout le travail effectué, volant au passage - ou le détruisant - ce qui avait été fait. Ils ont, je le précise, remis un grillage de plus de 1,20 m.

Nous avons porté plainte à la gendarmerie pour violation de domicile. Après avoir insisté lourdement, notre notaire a enfin accepté de nous recevoir. Son attitude est plus que douteuse ; il ne nous nous a pas donné de réponse claire au sujet de ce bout de terrain, évoquant maintenant une histoire de piquets sur le croquis explicatif, qu'il devait faire des

recherches. Cet homme a attendu un an avant de nous répondre et a daigné nous répondre par courrier, une fois qu'il avait reçu un courrier AR de notre part. Le fait est que son associé travaille pour nos voisins, ce sont des négociants en vin qui sans aucun doute ont quelque influence dans la région. C'est ce que nous appelons des conflits d'intérêts. Il nous a donné jusqu'à lundi pour nous donner explication. A notre question, et si cette bande leur appartenait, que devrions-nous faire ? Annulation de la vente pour tromperie avec dédommagements. Il a été formel. Je pense que ce notaire va faire pourrir la situation à l'avantage des clients de son associé. D'autre part, dans un cas comme celui-ci, si la vente est annulée, et si nous ne voulons pas acheter ce bien avec la servitude dont jouissent les voisins, que se passe t'il ? Nous avons rénover le bien et avons investi dans des travaux et l'installation d'une piscine en dur.

Merci beaucoup de vos conseils.

Lire la suite

Par **Camille**, le **05/12/2009 à 12:05**

Bonjour,

Compte tenu du contexte, ce n'est pas un simple forum d'étudiants qui peut vous donner des réponses, donc plutôt que de batailler avec votre notaire, voir un avocat spécialisé.

Néanmoins...

[quote="catherinebecam":27svk1pg]

la propriétaire nous répond, qu'il ne s'agit pas d'une servitude mais d'une bande passante attenante au mur de sa grange; [/quote:27svk1pg]

Bon indice qu'il n'existe rien de légal, parce que je ne sais pas trop ce qu'est une "bande passante" et elle ne dit pas clairement que cette bande lui appartient et que si c'est le grillage qui fait la limite de sa propriété, alors à quoi sert le mur ? et pourquoi ne pas produire le document officiel qui montre qu'elle est propriétaire de cette bande, tout simplement ?

[quote="catherinebecam":27svk1pg]

La conversation se termine par une fin de non recevoir, elle nous indique que son notaire pratique dans le même groupement de notaires que le nôtre et que nous nous retrouverions chez nos notaires respectifs...

[/quote:27svk1pg]

La dame confond un peu autour et alentour. Ce n'est pas devant des notaires que ce genre d'affaire se termine en cas de conflit qui perdure, mais devant des juges et dans un prétoire, pas dans un cabinet feutré de notaires.

[quote="catherinebecam":27svk1pg]

Or quand nous avons signé l'acte de vente, le vendeur déclare qu'il n'existe aucune servitude. [/quote:27svk1pg]

En principe, il devrait y être joint une copie de son propre acte de propriété. Si aucune mention n'y est portée, resterait plus qu'une servitude acceptée par lui-même, mais apparemment, même la dame dit que ce n'est pas une servitude.

[quote="catherinebecam":27svk1pg]

mais d'une bande passante attenante au mur de sa grange

[/quote:27svk1pg]

Reste donc plus qu'à savoir si elle lui appartient réellement ou pas. C'est, en principe, un travail de géomètre à partir du plan cadastral, il me semble.

Par **catherinebecam**, le **05/12/2009 à 16:59**

Oui, merci de vos conseils.