



## Servitude surprise lors de l'achat d'un terrain

Par **Grebis**, le 17/10/2023 à 13:31

Bonjour,

Quelques jours avant la signature de la promesse de vente d'un terrain, j'apprends par hasard que le puisard existant est destiné au voisin, que la servitude n'existe pas encore (elle ne figure pas sur le texte de la promesse de vente) et qu'elle sera créée le jour de la signature de la promesse de vente sans que je puisse m'y opposer à moins de renoncer à l'achat du terrain.

Le vendeur et son notaire ont-ils le droit de faire cela ?

Merci pour votre aide

Par **Visiteur**, le 17/10/2023 à 13:37

Bonjour,

Le vendeur a une obligation de délivrance d'un bien conforme à l'acte de vente... mais seulement lorsque cet acte a déjà été signé.

N'ayant pas encore signé de promesse, il n'y a pas de "conformité" à revendiquer. Vous pouvez refuser de signer avec cette servitude, ou poser une condition suspensive de supprimer cette servitude. Mais le vendeur peut aussi refuser cette condition.

Par **Karpov11**, le 17/10/2023 à 13:45

Bonjour,

Comment avez-vous appris que le puisard est destiné au voisin ? Ca veut dire quoi, d'ailleurs, "destiné au voisin" ?

Une servitude ne se crée pas en un jour !

Pour créer une servitude, le notaire doit demander, notamment:

- l'acte de propriété du fonds servant (or vous ne serez pas encore propriétaire à la signature de la promesse de vente)

-l'acte de propriété du fonds dominant (votre voisin)

-les photocopies des CNI des propriétaires

-les photocopies de livrets de famille

Selon moi, on peut toujours refuser une servitude et le fait que la vente du terrain soit subordonnée à l'établissement d'une servitude me laisse plus que perplexe.

Cordialement

Par **Karpov11**, le 17/10/2023 à 14:07

Rebonjour,

Une servitude ne se supprime pas.

On est peut être dans le cas de l'article 694 du Code civil: si votre terrain et celui du voisin ont appartenu au même propriétaire et que ce propriétaire a créé ce puisard et qu'il a vendu le terrain où il se situait alors la servitude continue d'exister sans qu'il y ait besoin de titre établissant cette servitude (on appelle ça une servitude par destination du père de famille).

Dans le cas contraire, il faut qu'on vous présente un titre établissant la servitude c'est à dire un acte authentique signé chez le notaire.

Cordialement

Par **miyako**, le 17/10/2023 à 14:34

Bonjour,

Si l'on vous a caché cette servitude lors du compromis, vous pouvez vous désengager en dénonçant le compromis .

Cordialement

Par **Grebis**, le 17/10/2023 à 14:40

Merci à Yapasdequoi et karpov 11 pour cette aide.

Je dois créer un puisard pour mon terrain et vu la situation du puisard d'origine je devrai probablement avoir deux puisards. Beaucoup de travail a été fait pour préparer le permis de construire et en raison des congés et vacances, il y a eu aussi beaucoup de temps perdu. je devrais abandonner la vente et recommencer à chercher un terrain, si cher et difficile à trouver ?

Le négociateur (du notaire) qui m'a présenté ce terrain ne m'avait pas informée de l'existence de cette servitude. C'est en parlant avec mon constructeur que l'information lui a (peut-être) échappé. Si le constructeur n'avait rien su je n'aurait été avisée de cette servitude que le jour de la signature de la promesse de vente car cette dernière ne mentionne aucune servitude, ce que je trouve anormal dans le cadre d'une vente.

En effet, des terrains ont été divisés mais là aussi, le négociateur ne me renseigne pas il estime que je n'ai pas besoin d'en savoir plus. Tous les échanges se font par mail, ce qui prend plus de temps mais a l'avantage de laisser des traces écrites.

Le négociateur m'a dit que si je n'accepte pas la servitude je ne peux pas acheter le terrain.

et que la servitude sera actée le jour de la signature de la promesse de vente.

Merci encore pour votre aide

Bonnes journées

Par **Karpov11**, le **17/10/2023** à **14:40**

Rerebonjour,

Et si vous ne vous désengagez pas alors il faudra qu'on vous démontre qu'il s'agit soit d'une servitude par destination du père de famille comme je vous l'ai expliqué plus haut soit une servitude conventionnelle (c'est à dire qu'il faut un titre)

Cordialement

Par **Karpov11**, le **17/10/2023** à **15:06**

Il est donc hautement probable qu'il s'agit d'une servitude par destination du père de famille et vous ne pouvez pas la contester.

Demandez donc au négociateur s'il s'agit d'une servitude au titre de l'article 694 du Code civil.

Par **Grebis**, le 17/10/2023 à 15:32

ok merci beaucoup

Par **Pierrepauljean**, le 17/10/2023 à 18:09

bonjour

avez vous choisi votre notaire pour vous assister dans ce dossier?

Par **Grebis**, le 17/10/2023 à 19:32

Oui, mais je n'ai pas eu l'occasion de lui parler, j'ai évoqué ce problème très récent par email adressé au Notaire qui me représentera (ou à son clerc)

J'attends une réponse. J'ai aussi exposé ce problème à la chambre interrégionale des notaires qui m'a répondu (extrait) "La Chambre des Notaires n'a pas vocation à se substituer à un notaire. Nous vous conseillons donc de prendre attache directement avec le notaire de votre choix qui saura utilement répondre à vos interrogations."

Mais je manque de temps, la signature a lieu dans huit jours. J'avais besoin d'apprendre et comprendre .

Par **janus2fr**, le 17/10/2023 à 21:20

[quote]

Il est donc hautement probable qu'il s'agit d'une servitude par destination du père de famille et vous ne pouvez pas la contester.

[/quote]

Bonjour,

A condition que ce soit une servitude continue et apparente.

Par **Karpov11**, le 18/10/2023 à 07:01

Servitude apparente oui (c'est le cas ici) mais l'article 694 ne précise pas s'il s'agit de

servitude continue ou discontinue

Hors le cas prévu par l'article 694, une servitude par destination du père de famille concerne effectivement une servitude continue et apparente

Par **beatles**, le **18/10/2023** à **11:27**

Bonjour,

C'est la jurisprudence qui a élargi la destination du père de famille à l'article 694 du Code civil ([pages 136 à 138](#)).

Je pense que c'est à cause de ce qui suit que l'on demande « d'accepter » la servitude :

[quote]

Au contraire, si l'aménagement correspond à une servitude apparente, mais discontinue, cette servitude naît bien, elle aussi, de la séparation des fonds en vertu de la destination du père de famille, mais seulement si l'acte de séparation ne contient "aucune convention relative à la servitude". Par suite, celui qui invoque la servitude doit prouver cette circonstance et, à cette fin, produire l'acte de séparation des fonds, afin que le juge puisse vérifier que cet acte ne contient aucune stipulation contraire au maintien de la servitude.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **18/10/2023** à **11:45**

(suite)

Quoi qu'un puisard est une servitude continue avec un signe apparent (regard).