



Convention de servitude de passage et canalisation

Par **Mick**, le **15/12/2009** à **17:42**

Nous avons acheté en 2006 un terrain agricole, dont l'acte de vente mentionnait une Convention de servitude de passage et de canalisation au profit d'une concession de mines d'hydrocarbures liquides.

En se rapprochant de la dite Société, nous apprenons qu'il s'agit en fait d'une convention d'occupation des sols de 50 ans signée en 1992 avec une obligation de réitération dans un délai maximum de 4 ans par acte notarié pour la publication à la conservation des hypothèques.

En contrepartie, une indemnité a été versée à l'ancien propriétaire à la signature de cette convention.

Dans les délais impartis, la société a bien demandé au notaire de l'époque de réitérer l'accord des deux parties par acte notarié.

Seulement aucun acte n'a été signé.

A ce jour leur notaire nous envoie un projet d'acte entre la société et nous même (aucune mention n'est faite de l'ancien propriétaire) sur lequel est stipulé que nous acceptons leurs conditions d'occupation des sols pendant toute la durée de la concession soit "le droit de pénétrer et d'exécuter tous travaux nécessaires à la recherche et à l'exploitation des hydrocarbures, notamment tous sondages et forages ainsi que tous aménagements et opérations s'y rattachant sans exception ni réserve."

Nous sommes bien loin de la convention de servitude de passage et de canalisation de l'acte de vente signé.

Et qu'à ce titre nous reconnaissons avoir reçu au titre de compensation forfaitaire et définitive une indemnité faisant suite à une détermination à l'amiable des modalités d'occupation.

Aucune détermination à l'amiable n'a été acceptée puisque nous n'avons pas reçu de proposition et aucune indemnité ne nous a été versée pour ce projet d'acte.

Notre Notaire nous a interdit de signer ce projet et nous a vivement conseillé de prendre un avocat.

Nous aurions préféré que cette Société prenne en compte notre demande de régularisation à l'amiable.

Merci pour vos conseils.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/12/2009** à **18:35**

Bonsoir, Mick.

En préalable obligatoire, il faut définir ce que sont vos intentions :

Soit vous décidez de reconduire mot-pour-mot la première convention.

Vous pouvez y être tenu si le précédent propriétaire s'est engagé "personnellement, et en engageant et obligeant tous propriétaires successifs"; un droit réel a alors été constitué; bien que non publié en aval de la réitération authentique originairement prévue -donc non opposable aux tiers-.

Reste le problème de l'indemnité d'origine : A-t-elle été convenue "forfaitaire temporaire", ou "forfaitaire définitive" au profit du seul ancien propriétaire ?

Soit vous entendez négocier de nouvelles conditions à la convention d'occupation, en termes de novation (au sens non juridique) de la situation.

Soit encore vous envisagez de rompre la convention, purement et simplement.

L'examen de l'acte constitutif permettrait notamment de savoir, entre autres éventuels éléments utilisables, si la réitération authentique y prévue, devait ne constituer qu'une formalité purement formelle (publication), ou instaurait une clause substantielle.

Selon votre option, nous pourrions développer plus efficacement, l'une de ces trois branches, autrement que de façon arborescente.

En tout cas, cela semble constituer une "chance pour vous" que l'acte de réitération n'ait pas été régularisé.

Votre bien dévoué.

Par **Mick**, le **16/12/2009** à **10:12**

Bonjour,

Sur la convention signée en 1992 avec l'ancien propriétaire, il est stipulé

- « qu'en l'absence d'une demande de réitération formulée par la Société, à l'expiration de la 4eme année, le propriétaire reprendra l'entière jouissance de son terrain. ».

Demande de réitération par acte authentique effectivement formulée, mais non réalisée.

Question 1 : dois-je comprendre que du fait de la non publication, cette convention n'a plus aucune validité pour les nouveaux propriétaires du terrain ?

Si oui, cette mention « Cette Convention est et sera opposable à tous les ayants-cause du propriétaire » ne nous concerne plus.

Question 2 : Par conséquent, avons nous repris l'entière jouissance de ce terrain ?

Si oui, Seule une nouvelle convention leur permettrait d'occuper ce terrain.

Projet d'acte de 2009

-Le lettre du Notaire accompagnant ce Projet d'Acte précise qu'il s'agit d'une régularisation alors qu'en aucun cas il est fait allusion à la convention signée en 1992.

- Le projet d'acte stipule qu'un accord amiable a été déterminé entre la société et les propriétaires et qu'une indemnité leur est versée. Nous sommes les seuls propriétaires mentionnés sur ce projet, et de nouveau aucune mention de la convention de 1992 et des anciens propriétaires.

- La mention « cette indemnité a été payé comptant au propriétaire dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité de Maître....., au propriétaire qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance ». Nous, propriétaires, devons reconnaître, avoir reçu une indemnité qui ne nous a pas été versée !!! puisque nous sommes les seules propriétaires reconnus dans ce projet d'acte.

Ce Projet d'acte n'est pas une régularisation mais une nouvelle Convention, qui pour des raisons financières, nous laisse supposer que c'est une régularisation de l'ancienne convention. Alors qu'en fait le notaire emploie ce terme « régularisation » suite à un soi-disant accord amiable qui aurait été déterminé entre la Société et nous même avec indemnité à la clef.

En prime « En considération de l'indemnité versée, le propriétaire renonce définitivement au droit d'exiger l'acquisition de son terrain, notamment tel que ce droit résulte de l'article 71-1 du code minier ou pourrait résulter de tout autre texte légal pouvant intervenir ultérieurement »

Ce n'est pas sérieux.

Question 3 : Si je ne signe pas ce projet d'acte qui n'est pas conforme à la réalité, que se passerait-il ? Peut-on m'exproprier en se basant sur les articles 71 et 73 du code Minier ? (cf projet d'acte : « ..que désirant éviter d'avoir recours aux procédures prévues par les articles 71 et 73 du code Minier... »

Question 4 : Suis-je dans mes droits en réclamant un projet d'acte pour une nouvelle Convention avec une indemnité compensatoire ?

Si oui, c'est la solution qui me conviendrait le mieux.

Merci pour vos conseils

Par **JURISNOTAIRE**, le 16/12/2009 à 11:02

Bonjour, Mick.

Au présent stade des choses, il est nécessaire pour pouvoir vous répondre utilement, que je prenne connaissance de l'intégralité de la première convention, ainsi que du projet d'acte et de la lettre du notaire qui l'accompagnait.

Je propose que vous déposiez ici un numéro de téléphone -que j'effacerai dès que noté- afin que je puisse vous contacter pour vous laisser ma ligne "E-mail".

A nous "revoir" donc.

Votre bien dévoué.

Par **Mick**, le **16/12/2009** à **11:55**

Bonjour,

Dois-je vous noter mon numéro de tél sur le message? Car je souhaiterais qu'il ne reste pas affiché sur le forum?

Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2009** à **12:17**

Si vous êtes actuellement à l'écoute, déposez-le : je l'effacerai immédiatement.

Par **Mick**, le **16/12/2009** à **12:19**

le voici : ***** (bientôt Noël!)

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2009** à **18:59**

Rebonjour, Mick.

Je suis donc dans l'attente des documents.

En attendant, et si la société en question tentait de vous "mettre la pression" par notaire interposé, pour "les" calmer un peu, faites-leur miroiter -ce que nul ne saurait vous empêcher de faire effectivement- :

"Après tout, je n'exclus pas de donner mon terrain en bail à ferme à un preneur qui se dépatouillera de tout ça avec vous..."

Avec un exposé, dans le paragraphe "Jouissance - location - occupation - servitudes" du supposé bail à intervenir, dont le contenu me ravit d'avance.

Sachant que l'entier statut du fermage et du métayage est d'ordre public; que le droit rural est très lourd et compliqué -j'en sais quelquechose-, que les procédures y sont fort longues, complexes et bardées de recours, parfois égayées par les interventions des syndicats ruraux; qu'une telle démarche de votre part mettrait un énorme "bâton dans les roues"; la présence d'un "preneur-rural en place" ne pouvant ressembler pour eux qu'à un épouvantail sur le terrain;

une telle évocation produirait à-coup-sûr un salubre effet de dissuasion préventive; et pourrait vous armer, pour le futur, d'un moyen de pression dans la discussion qui va s'ouvrir.

Votre bien dévoué.

Par **Mick**, le **16/12/2009** à **19:40**

Bonsoir

Je vous ai envoyé la documentation.
Dîtes moi si c'est bon.

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2009** à **19:43**

C'est toujours niet.
Mea maxima informatique-culpa.

Par **Mick**, le **20/12/2009** à **17:51**

Bonsoir,

J'ai envoyé tous les documents Vendredi.

Bonne fin de week end.

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **11:07**

Bonjour, Nathalie.

Vos documents ont retenu toute, toute mon attention.
Votre situation est identique à celle de votre voisin José M. (*forcément, entre militaires...*).

La "Convention d'occupation de terrain" du 19.03.1992, acte hybride ("Le propriétaire [s]autorise[s]/[s]/[s] le groupe pétrolier à occuper un terrain lui appartenant..." soumis à droit de bail?) ne semble pas avoir été enregistrée :
Elle est déclarée faite en deux exemplaires seulement, et la copie transmise ne porte pas la mention "sur état", ou le cachet-tampon complété, de cette formalité.
Elle eût-dû à tout-le-moins l'être, en raison de sa durée supérieure à douze ans.
De plus elle n'aurait donc pas -entre autres conséquences- date certaine (1328 CC.) "contre les tiers" -que vous êtes, j'y reviendrai-.

Et où est le troisième exemplaire destiné à Rose L., "co-proprétaire" dont il sera parlé; exigé par 1325 §1 CC. et dont l'absence prive la convention de force probante, tant que n'est pas qualifié "l'intérêt distinct" ?

Bien entendu, a fortiori, elle n'est pas publiée (défauts de forme et fond) et n'était pas destinée à l'être.

Les "comparutions", capacités des parties, sont libellées:

- "La Société (*pétrolier pedigree*) ... et représentée par M., Juriste d'Entreprise".

On peut postuler que le chaînage des habilitations et délégations de pouvoirs -bien que non relaté- a été régulièrement établi; cela peut constituer un point de vérification.

Bon.

Mieux :

- "Monsieur Roger L., demeurant..., agissant en son nom [s]propre[s]/[s]/[s] et [s]au nom et pour le compte[s]/[s]/[s] de Madame Rose L., co-proprétaire, demeurant..., ci-après dénommé LE PROPRIETAIRE".

Il n'est pas spécifié : "[s]Ensemble[s]/[s]/[s] ci-après dénommés LE PROPRIETAIRE"; et il n'y a pas de "S" à "dénommé". "Le propriétaire", seul actif dans l'acte et seul à y avoir pris des engagements, seul responsable, seul concerné, c'est Roro tout seul.

Aucune procuration n'est mentionnée ni annexée, aucune déclaration de "porter fort" n'est faite.

Qui est Rose L. "co-proprétaire" non mandante, a-priori non engagée par la convention..... aux droits de laquelle puisque "co-proprétaire elle serait", vous vous trouveriez aujourd'hui, et qui n'est pas une des "ayants-cause" de la clause V de la convention sur laquelle je reviendrai.

..... Puisque l'épouse de Roger Henri L., est Simone Marguerite L. née B. (conféré procuration annexée à l'acte de vente du 19.05.2006), et qu'il a deux enfants, Christian, et Guy (page 2) ?

Il est capital de noter que monsieur L. a contracté; sans engagement de sa part, qui serait du type "...S'engageant en son nom personnel, et en engageant conjointement et solidairement avec lui, tous ses ayants-droit et ayants-cause, et tout éventuels futurs propriétaires successifs..."

Or la notion d'engagement, est différente de la notion d'opposabilité. Nous verrons la clause V.

Notons aussi déjà, que faute de publication, faute de [s]publicité[s]/[s]/[s] foncière : Ces conventions n'ont d'effet qu'entre les parties à l'acte (Rose pas concernée, faute de support, et aux droits de laquelle vous vous trouvez); et ne sont pas opposables aux [s]tiers[s]/[s]/[s] - on va y venir clause V-; y compris aux propriétaires successifs de Roger -dont vous êtes-.

Clauses III et V(bis) de cet intéressant (je ne blague pas) grimoire (qui comprend d'ailleurs deux clauses V) :

*** III- "Le présent contrat est fait pour une période de cinquante ans,...

L'entrée en jouissance de (pétrolier) est fixée au 30 janvier 1992.

L'occupation de (pétrolier) pourra cesser à tout moment avant l'expiration du délai prévu dans les présentes, à la faculté du bénéficiaire seul.

Dans le délai maximum de 4 ans à compter de la date d'entrée en jouissance (?), (pétrolier) aura seule la possibilité de demander au propriétaire par simple lettre recommandée, la réitération des présentes par acte authentique. Dans ce cas, le propriétaire s'oblige à fournir à

Me F. (notaire), toutes pièces et renseignements nécessaires à l'établissement dudit acte authentique, dont les frais seront à la charge de (pétrolier). A compter de cette réitération et pour la durée de l'occupation (*oui*), (pétrolier) s'engage à rembourser au propriétaire, sur justificatif approprié, le montant de la taxe foncière frappant le terrain occupé. [s]En l'absence d'une demande[s]/[s]/[s] de réitération formulée par (pétrolier), le propriétaire à l'expiration de la quatrième année d'occupation, reprendra l'entière jouissance de son terrain".

Entrée en "jouissance" (Fructus alors qu'ici usus) d'une "autorisation" ? Bon.

Une première lecture rapide pourrait donner à penser que cette clause -substantielle, et non pas seulement formelle pour la publication- faisait "mourir de sa belle mort" en quatre ans, la convention et ses subséquences avortées.

Or, pétrolier a bien opéré [s]la demande[s]/[s]/[s] requise (et seule cette dernière l'était) infra-délais, de manière active, par LRAR à Roger L. et Me F., tous deux en date du 22.09.1995.

*** V - "La présente convention est et sera opposable à tous les ayants cause (*j'aurais dit ayants-droit*) du propriétaire".

La convention ne [s]serait[s]/[s]/[s] qu'opposable. Et l'opposabilité, on a vu.

Roger L., seul qualifié "propriétaire" concerné par la convention, n'a engagé que lui seul, personne unique, et non ses ayants-droit et les futurs propriétaires.

*** Du jeu conjugué de :

. l'engagement non-pris par Roger L., pour les autres, (donc pour vous), -geste (prolongé à partir de Roger) qui aurait été "de vous vers pétrolier"- si vous aviez été engagée;

. Et de la non-possibilité pour quiconque de vous opposer quoi que ce soit -geste qui aurait été de pétrolier vers vous-;

il ressortirait que vous ne seriez et n'auriez jamais été (acquisition du 19.05.2006) en rien concernée par cette convention.

*** La convention n'est pas un "imprimé type" complété. Le graphisme est "mololithique" de bout-en-bout, sans "blancs complétés", et ne paraît pas informatique, comme pouvaient l'être ceux fabriqués par les ordinateurs en 1992.

Le texte, à part "le propriétaire", ne contient pas d'expression "appellatives regroupantes", du type: "Ci-après dénommés sous l'appellation collective...".

Ce document aurait donc été supposément confectionné pour vous "sur mesure".

*** Jean-pierre F. "Chef du Groupe... & Foncier" de pétrolier, vous écrit notamment le 3 juin 2009 :

"... Par ailleurs, l'acte de vente signé par vous-même, Monsieur et Madame *Mick* et les consorts L. (*Roger*) mentionnait bien la servitude existante, que vous avez [s]reconnue[s]/[s]/[s] et [s]acceptée[s]/[s]/[s].

Votre acte d'acquisition du 19.05.2006 énonce strictement :

"Le vendeur (Roger) déclare qu'il existe également sur les terrains objet des présentes une convention de servitude de passage et de canalisation au profit de pétrolier matérialisée en jaune sur le plan ci-annexé ce dont l'acquéreur (vous) déclare avoir été parfaitement [s]informé[s]/[s]/[s].

Informé, sans plus.

L'existence de cette "servitude" -enfin, présentée comme telle- vous a été simplement révélée, vous avez été informé de, "pris connaissance".

Cela n'implique en rien une [s]reconnaissance[s][s][s], ce qui serait validation active par vous de son authenticité, ni a fortiori acceptation par vous de son activité.

Vous n'avez eu que le rôle passif de récepteur d'information, et aucun geste actif de prise de position à l'égard de cette dernière. Aucun prolongement ni transfert d'un (éventuel) droit n'a été effectué, vous n'avez rien ratifié ni validé.

Or, Jean-pierre F. poursuit imperturbablement, sereinement, et conclut péremptoirement :
"Par conséquent, il ne reste plus qu'à régulariser le tout...

... En ce qui concerne l'indemnisation que vous invoquez (*j'aurais dit évoquez*)...il n'est pas dans l'intention de pétrolier de procéder à une seconde indemnisation".

Amusante fausse conclusion de prémices inexistantes.

*** Je pense que vous êtes dégagée de tous droits et obligations envers "Pétrolier", et que vous vous retrouvez en terrain vacant, vierge, libre et disponible.

Sauf mise en oeuvre à votre encontre par pétrolier des articles 71 à 73 du Code Minier, vous avez la possibilité d'envisager avec votre foreur-poseur-de tuyaux une nouvelle négociation (de bail?) inédite, entièrement décontingentée, totalement indépendante des faits et actes antérieurs; et de discuter avec "eux" des bases de nouvelles modalités, et du montant d'une indemnité décente (ou loyer?), qui, à défaut d'accord amiable, seraient fixés comme en matière d'expropriation..

Ou même les prier de plier bagages.

Etant précisé que :

. [s]L'occupation forcée[s][s][s] (l'expropriation n'étant pas prévue) visée par 71 CM. se devrait d'être adossée à une Déclaration d'Utilité Publique et autorisée par arrêté préfectoral ou ministériel;

. Et que 73 CM. lui, envisage l'expropriation également sous DPU.

Aucune DUP n'est mentionnée, relatée ni même évoquée dans le projet d'acte qui vous a été adressé le 8 décembre; bien que "l'exposé" qui y figure soit bien renseigné en visant décret, et arrêtés existants.

*** La responsabilité de Me F. me semble engagée.

Voici ce que j'ai pu "tirer" de vos documents.

Je ne vous cache pas que la présente consultation, est la plus conséquente que j'aie donnée sur ce forum.

Quant à "leur" projet d'acte, "ils" peuvent en faire ce qu'ils voudront. Je n'ai pas de suggestion à ce sujet.

Votre bien: bientôt-capacitaire-en-droit (je m'applique).

Par **Mick**, le **26/12/2009** à **17:15**

Bonjour,

Je viens de lire votre message. Merci.

Cette convention de 1992 n'a pas été publiée (Vous me dites qu' elle ne pouvait pas l'être: défaut de forme et de fond) donc elle n'est pas opposable aux tiers(à nous).

Cela veut-il dire que nous avons repris l'entière jouissance de ce terrain?

Si oui, pourriez-vous me confirmer si:

Seule une nouvelle convention par acte notarié signée entre la Société et nous, leur permettrait de continuer leur activité sur notre terrain?

Si oui, il serait urgent qu'ils nous proposent un vrai accord à l' amiable... plutôt qu'un projet d'acte sur lequel est mentionné de faux accords et de fausses indemnités à notre profit.

Qu'en pensez-vous?

Merci

Par **Mick**, le **03/01/2010 à 20:09**

Cher Bientôt-capacitaire-en-droit

Tout d'abord mille MERCISSSS pour vos précieux conseils et surtout d'avoir pris autant de temps pour étudier ce dossier.

Je vais pouvoir faire valoir mes droits, et sans votre intervention je pense que "La raison du plus fort-aurait-été la meilleure."

Pour la petite histoire, le 31, leur notaire nous a appelé en nous priant de renvoyer au plus vite le projet d'acte. Nous avons répondu que ce projet contenait des informations erronées (aucun accord et aucun dédommagement) et que nous prenions conseil avant de prendre une décision. Dans les 5 minutes, ils nous ont rappelé pour nous dire qu'effectivement nous n'avions pas reçu le dédommagement cité, qu'il avait fait une erreur, et qu'il nous renvoyait un nouveau projet.

Est-ce que le fait de savoir que l'on prenait conseil auprès d'homme de loi, leur aurait permis de voir leur erreur?

J'attends avec impatience ce nouveau projet.

Merci beaucoup.

Bonne année.

Et pas trop de cigare!

Nathalie

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/01/2010** à **20:08**

Bonjour.

Les "institutions-pot-de-fer" n'ont pas forcément toujours raison.

"L'étincelle-lumière ne peut jaillir du choc de deux pierres du type calcédoine siliceuse opalescente, que si ces dernières sont d'égale dureté".

(bref proverbe rupestre d'auteur indéterminé, quoique court-vêtu)

La porte semble vous être dorénavant ouverte, pour pouvoir négocier toutes nouvelles modalités "d'occupation", et de -peut-être inespérées- indemnités.

Pour ma part, je préférerais comme convention d'occupation, une formule de bail, dont les droits accordés précariserait "l'occupation"; à la constitution d'un droit réel.

Reste dans votre dossier un point obscur: le paradoxal "mystère de Rose L."

Rappelez-vous: elle est citée aux côtés de Roger L. précédent propriétaire, dans la convention.

On ne sait pas qui c'est, on ne sait pas ce qu'elle fait.

Par référence à 1325 § 1 CC., ne connaissant pas "ses intérêts", on ne peut pas affirmer qu'ils soient distincts ou non.

Fait-elle quelque chose dans l'acte?

Elle est exclue de l'appellation "propriétaire", bien que déclarée "co-"; or seul, dans l'acte "le propriétaire" agit.

Elle y serait pourtant "partie", puisqu'elle comparaitrait.

Elle est citée présente à l'acte, et n'y accomplit rien.

Mystère demeurera.

Vous pourrez toujours me joindre sur ma ligne "E-mail".

Au-revoir.

En ce qui concerne le cigare, l'expression "pas trop" est tout-à-fait juste: j'ai reçu ce matin même, ma première et unique boîte, d'un reconnaissant-bienveillant-dénoté "Arthur".

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/01/2010** à **16:30**

Et pour en finir avec toute allusion, tout ce qui ressemblerait de près ou de loin à un cigare, vous avez quand même obtenu mon adresse postale pour adresser vos documents.