



## Servitude conventionnelle

Par **gbtp**, le **19/11/2014** à **13:23**

Cher Maître,

Je me permets de solliciter votre avis sur la situation suivante.

Lors de la construction de ma maison en 2000, j'ai passé 2 tuyaux d'évacuation pour les eaux de pluie et pour les eaux de drainage sur la parcelle de mon voisin avec son accord verbal. J'ai demandé ce service car cela était le seul moyen pour évacuer ces eaux dans le fossé bordant une route départementale.

En résumé: j'ai enterré 2 tuyaux de 100 mm de diamètre sous une profondeur minimale de 50 cm et sur une longueur de passage de 5 mètres sur une parcelle viticole.

Aujourd'hui mon voisin vend cette parcelle en terrain à bâtir et souhaite régulariser cette situation.

Son notaire m'a invité pour me conseiller et me proposer 2 solutions.

La première :

Etablissement d'une servitude avec publication auprès de la conservation des hypothèques / coût 800 euros.

La seconde:

La servitude est publiée dans l'acte de vente du terrain / coût 300 euros.

Pouvez-vous me dire comment se décompose cette tarification ?

La réponse apportée à cette question est confuse et j'ai retenu que cette tarification relève d'un barème réglementé.

Cependant une troisième solution me semble possible et moins onéreuse. Je rédige avec mon voisin une convention sous seing privé et j'enregistre ce document au service des hypothèques.

Par contre, une publication est-elle nécessaire sachant que l'existence d'une servitude sera

écrit et que le document sera annexé à l'acte de vente à venir ?

Est-il possible de publier cet acte sous seing privé en dehors de l'acte de vente ?

Cette solution me paraît convenable et pérenne dans le temps; la servitude ne s'éteignant pas en cas de changement de propriétaire (servitude attaché au fond).

Pour la rédaction de l'acte de vente, le notaire ferait alors référence à cette servitude comme il est de son devoir de s'assurer que le terrain n'est pas grevé d'une servitude . De ce fait la vente se ferait en toute transparence .

Pour ce qui est des spécifications de la convention, aucune contrainte de quel ordre que ce soit sera mentionnée et il sera clairement écrit que le propriétaire sera dégagé de toute responsabilité sur cette servitude.

S'il n'y a pas de contrainte, est-ce tout de même une servitude ?

En vous remerciant par avance, je vous prie de croire Maître à l'assurance de mes sentiments respectueux.

P.Guilbot