



## Vente d'un terrain constructible bloqué par un voisin

Par **deutz**, le **19/07/2010** à **16:08**

Bonjour,

Je m'explique, contenu de la crise immobilière j'ai été dans l'obligation de scinder mon bien immobilier pour le vendre en 2 parties. Il me reste donc un terrain à vendre mais pour lequel on doit emprunter une servitude existante sur l'ancien lot entier. Mon très cher voisin menace donc chaque potentiel acquéreur de le traduire en justice pour aggravation de la servitude qu'il ne reconnaît pas au demeurant et leur assure donc qu'ils ne pourront jamais bâtir sur ce dernier. Cela dure depuis plus de 2 ans maintenant et tout le monde renonce y compris les agents immobiliers et personne ne semble nous donner d'issue... Si vous aviez vécu une situation similaire ou des connaissances précises sur le sujet je suis preneur car cela devient très pénible. Par avance mille mercis !

Par **dobaimmo**, le **19/07/2010** à **17:36**

Bonjour

vous avez une servitude établie dans un acte au profit de l'entière parcelle ?

cordialement

Par **deutz**, le **19/07/2010** à **20:50**

Merci beaucoup pour votre intérêt, oui j'ai un extrait d'un acte notarié de 1964 qui décrit la servitude avec accès par tout moyen au profit de l'entière parcelle ; seul les numéros de parcelles ont changé (je ne sais pas si cela a de l'importance ?)  
très cordialement.

Par **dobaimmo**, le **19/07/2010** à **21:53**

bonjour

il s'agit d'une simple rappel d'une servitude existante sans mention de l'actif constitutif ou

réellement de la constitution par écrit de cette servitude ?

Par **deutz**, le **20/07/2010** à **11:08**

L'acte notarié de 1964 est constitutif de la servitude mise en place lors d'une vente. Elle était définie dans cet acte au profit de l'entière parcelle, qui aujourd'hui, est représenté avec 4 numéros cadastraux mais dont on a pu retracer l'origine.

Par **dobaimmo**, le **20/07/2010** à **16:53**

dans ce cas, la servitude existe également au profit de toutes les parcelles provenant de la division de la parcelle bénéficiant de cette servitude.

je vous suggère de payer au prochain acquéreur qui se présentera, une consultation chez un avocat ou un notaire, avec vous et les actes en question, pour le rassurer. voire à mettre une clause dans l'acte de vente où vous pourrez prendre en charge éventuellement une partie des ennuis judiciaires qui seraient créés par le voisin avec un plafond.  
cordialement

Par **deutz**, le **21/07/2010** à **09:24**

Bonjour,

Je vous remercie chaleureusement pour votre gentillesse et vos réponses très judicieuses ; je vais opter pour cette option qui me semble la plus rassurante pour le futur acquéreur. Sans vouloir abuser de votre temps, j'aurais une dernière question : pensez vous qu'il est possible de faire une action au civil à l'encontre de ce même voisin pour nuisance à la jouissance de mon bien (bloquage de la vente) ??  
très cordialement.

Par **dobaimmo**, le **21/07/2010** à **16:07**

Bonjour

cette dernière question n'est pas de mon coeur de compétence.

De plus, il n'y a pas de preuve établie (compromis cassé ou autre) qui vous permette de prouver le rapport entre le dommage (terrain invendu) et le voisin, surtout compte tenu de la conjoncture

cordialement

Par **deutz**, le **21/07/2010** à **16:17**

Dans tout les cas je vous remercie encore ! en fait je vous posais cette dernière question car ce dernier prend un mal et un plaisir à se garer au niveau de l'accès du terrain et bloque toute entrée ce qui ne laisse pas beaucoup de possibilités aux visites...  
très cordialement

Par **La Fee des Taxes Locales**, le **22/07/2010** à **13:28**

Bonjour,

Eb effet la servitude établi sur le ténement entier avant la division, se "transmet" sur les parcelles issues de la division, pour peu qu'elle ne change pas d'emprise ni de tracé. En revanche, si, au lieu du passage d'un seul propriétaire la servitude dessert deux terrains à bâtir, il y a aggravation de la servitude ce qui n'est possible que si le propriétaire du fond servant (votre voisin) est d'accord...

Cela dit si cette servitude dessert maintenant deux terrains votre géomètre et votre notaire ont failli à leur devoir de conseil en ne vous avertissant pas de ce problème et en ne le resolvant pas avant la vente du 1er lot

En ce qui concerne la plainte contre votre voisin, s'il n'y a pas aggravation de la servitude et qu'il bloque néanmoins l'accès, faites constater par un huissier et aller voir un avocat  
Tenez nous au courant...

Par **deutz**, le **22/07/2010** à **21:38**

Bonsoir,

Merci à nouveau pour l'interêt que vous portez à mon dilemme. La fee des taxes locales j'aurais aimé avoir des précisions sur votre message, notamment les textes ou jurisprudences sur lesquels vous vous appuyez pour répondre à ma question ; et Dobaimmo qu'en pensez vous ? par avance merci ! très cordialement.

Par **La Fee des Taxes Locales**, le **22/07/2010** à **22:10**

Il s'agit simplement du code civil....rubriques servitudes... (je connais très bien le sujet vous pouvez me croire!)

je suis affirmative, il ne doit pas y avoir aggravation de la servitude sinon elle continue de plein droit su les parcelles-filles  
(vous pouvez me joindre en MP)