

vente d'un terrain

Par **Lionel**, le **10/03/2008** à **09:14**

Bonjour

Je viens vous soumettre un cas qui concerne une tante de 78 ans. Cette parente est venue me voir pour me parler d'un compromis de vente qu'elle avait passée en janvier dernier et elle venait de recevoir seulement la copie. Elle ne comprenait pas que son notaire ait porté dans le document la création d'une servitude au profit de son acheteur pour tirer un réseau de canalisations diverses. Il y a 3 ou 4 ans, elle avait trouvé deux personnes pour lui acheter ce bien destiné à la construction de deux maisons. A cette époque, le notaire lui avait conseillé de ne pas accepter de servitude chez elle au motif qu'en cas de vente de sa propriété, sa valeur serait dévaluée du fait de ladite servitude. Elle affirme ne pas entendu ce paragraphe dans le lecture de l'acte lors de sa rédaction.

Mais aujourd'hui, son neveu étant l'acheteur, il porte une servitude dans son bien. Donc, maintenant il n'est plus question de dévaluation de sa propriété. L'acte porte sur 12000 m2 pour un prix de 24000 euros. Le terrain agricole est payé 0,22 cts le m2 et le constructible vers 10 euros le m2 alors que le prix moyen est de 40 à 50 et voir plus le m2.

Ma tante est une personne seule, âgée et qui « perd la tête ». Elle se figure que des gens pénètrent chez elle en son absence, sans effraction aucune. Le Commissariat de Police ne veut plus se déplacer.

A-t-elle possibilité de refuser cette servitude?

Le notaire, qui est son notaire depuis des années aurait-il pu profiter de son état pour favoriser un membre de sa famille?

Je vais adresser un courriel au notaire ce matin.

Merci de vos réponses

[/b]

Par **jeeecy**, le **10/03/2008** à **09:33**

alors mon avis :

- quel est le rapport avec le fait que votre tante croie que des personnes entrant chez elle et que la police ne veu plus se déplacer?
- le prix est lésionnaire (moins de 5/12eme du prix réel) attention en cas de succession

- le notaire n'a surement pas décide seul de signaler une servitude dans l'acte

Conclusion : que dit le notaire?

Par **Lionel**, le **10/03/2008** à **11:51**

Bonjour,

Si je parle du fait que ma tante perd la tête etc... c'est pour vous dire qu'elle n'a pas toute sa lucidité. Par moment elle déconne...

J'ai adressé ce matin un mail au notaire pour avoir des explications. La réponse a été faite à ma tante. Le vendeur lui a téléphoné pour lui dire que la date de la vente était avancée à la fin du mois et plus fin Avril.

Pour la servitude, il y a une autre personne qui pourrait avoir des intérêts il s'agit d'un autre neveu, le fils de sa défunte soeur. Il possède 1/3 de la surface et ma tante 2/3.

POur le reste je n'ai aucune réponse actuellement.

Par **Camille**, le **10/03/2008** à **12:09**

Bonjour,

Et quelle est l'utilité de cette servitude ?

De deux choses l'une, ou le terrain vendu est enclavé et une servitude s'impose, mais pas seulement pour passer des canalisations, ou il ne l'est pas et dans ce cas, une servitude pour passer des canalisations n'a aucun sens.

Par **Lionel**, le **10/03/2008** à **13:54**

Les parcelles vendues ne sont pas enclavées. Il y a un accès direct et séparé pour y accéder. Les parcelles constructibles se situent à côté de la maison de ma tante, le terrain agricole derrier celle-ci. Aucune n'est enclavée.

En regardant le plan cadastral, le chemin le plus court pour raccorder une construction au réseau d'eau ou d'assainissement est de passer par la cour de ma tante.

Voilà le but de la servitude.

D'autant que dans ce compromis, l'acheteur prend toutes les parcelles qui entourent la propriété de ma tante. Donc, il peut passer par où il veut.

Par **Lionel**, le **10/03/2008** à **18:31**

Est-il possible pour elle de faire annuler ce compromis ou cette vente?
Peut-elle refuser la vente?

Par **Camille**, le **11/03/2008** à **09:49**

Bonjour,

[quote="Lionel":3cvrga2d]

Aucune n'est enclavée.

En regardant le plan cadastral, le chemin le plus court pour raccorder une construction au réseau d'eau ou d'assainissement est de passer par la cour de ma tante.

Voilà le but de la servitude.

[/quote:3cvrga2d]

C'est n'importe quoi. On ne peut pas créer une servitude sur le seul fondement que c'est plus court par là alors qu'il est possible de passer ailleurs. C'est quand il y a une servitude qu'elle doit passer au plus court, pas l'inverse.

A mon humble avis, cette servitude n'a aucun fondement légal.

Seulement voilà, compromis signé => servitude acceptée = servitude conventionnelle.

Par **Lionel**, le **12/03/2008** à **18:18**

Bonjour,

je suis allé voir au service de l'eau, l'acheteur y était déjà passé pour avoir un plan des réseaux. D'après ce service, pour relier ce terrain au réseau d'égout, il faut en l'absence de pente gravitaire, un système de relevage, ou un passage en ligne droite chez la voisine(ma tante) d'où la servitude. J'ai vu un avocat, d'après lui il y a motifs pour "casser cette vente".