



## Servitude enterrée : faut-il s'inquiéter ?

-----  
Par Lydia03

Bonjour à tous,

Lors de la signature d'un compromis de vente, j'ai découvert qu'il existait une servitude de tréfonds non régularisée. Bien qu'une régularisation soit aujourd'hui en cours, j'ai préféré me rétracter à l'époque à cause de cette incertitude.

Mon entourage est partagé : certains me disent que j'ai eu raison d'être prudente, d'autres que j'ai peut-être réagi de façon excessive. Personnellement, j'avais peur de futurs travaux impliquant le passage de canalisations sous les terrains voisins, de conflits en cas de refus de participation aux frais, voire de procédures judiciaires.

À votre avis, ai-je eu tort d'être inquiète face à ce type de servitude ? Y a-t-il réellement des risques ou litiges fréquents associés aux servitudes de tréfonds ?

Merci d'avance pour vos éclairages !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Comment avez-vous découvert cette servitude ?

Pourquoi dire "non régularisée" ?

Votre notaire vous a certainement conseillé cette rétractation ?

Les critères d'achat ou de rétractation sont très personnels, on peut difficilement dire si vous avez eu raison ou tort.

-----  
Par Lydia03

Je vous remercie pour votre avis. Finalement j'ai posé encore la question lors du compromis aux vendeurs afin de comprendre les raisons de la rétractation de l'ancien acquéreur. Ils m'ont indiqué que c'est le notaire de ce dernier qui avait découvert l'existence de la servitude. De son côté, mon notaire m'a informée qu'il y avait des risques, sans toutefois me recommander explicitement de me rétracter. Non régularisée car elle n'est pas indiquée sur l'acte de vente des vendeurs et les voisins n'ont pas tous signés la procuration pour créer la régularisation.

-----  
Par yapasdequoi

Une situation mal définie peut toujours dégénérer.

Dire si vous avez eu raison ou tort de vous rétracter est impossible.

-----  
Par Lydia03

J'ai exposé les risques que j'avais identifiés de mon côté ; en voyez-vous d'autres auxquels je n'aurais pas pensé, ce qui est l'objet de cette question ouverte ? Merci d'avance pour votre éclairage.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre le concept de "servitude de tréfonds non régularisée". Une servitude de tréfonds ne peut pas s'acquérir par prescription trentenaire, car cela n'est possible que pour les servitudes "continues et apparentes". Or le principe d'une servitude de tréfonds c'est que les choses sont enterrées, donc non apparentes.

Est-ce que cette "servitude non régularisée" ne serait pas plutôt une absence de servitude (ce qui signifie que les canalisations ont été installées sans autorisation formelle du propriétaire du terrain) ?

-----  
Par yapasdequoi

"les voisins n'ont pas tous signés la procuration pour créer la régularisation."  
Est assez obscur également.

Si les voisins sont réfractaires à ces démarches (on ne comprend toujours pas lesquelles), c'est de mauvaises relations en perspective, sinon des conflits ouverts.

D'autre part l'impact de cette "servitude" qui n'en est pas tant qu'elle n'est pas actée n'a pas été exposé.

Elle est d'ampleur très différente si la maison convoitée serait fonds servant ou fonds dominant.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Concrètement, de quoi s'agit-il ?

-----  
Par Lydia03

Pour être plus claire concernant la servitude de tréfonds non régularisée : les vendeurs m'ont indiqué, le jour de la signature du compromis, qu'ils ignoraient la présence de canalisations souterraines traversant les terrains de deux voisins. Pourtant, le rapport d'assainissement transmis était conforme, mentionnant un tout-à-l'égout situé devant l'entrée de la maison.

Je pensais, étant donné qu'ils occupent ce bien depuis une trentaine d'années, qu'ils en auraient eu connaissance.

Comme moi, le précédent acquéreur avait finalement refusé de conclure la vente, après que son notaire a découvert que des canalisations passaient sous les propriétés voisines. Cet acquéreur avait alors demandé à ce qu'une servitude soit créée pour régulariser la situation. À la suite de cette démarche, un seul voisin avait signé l'accord, mais je n'ai jamais eu la certitude que le second l'avait fait également.

Nous n'avons jamais eu l'intention de faire valoir une servitude par prescription trentenaire. L'objectif était bien de régulariser formellement la situation, via un accord clair avec les voisins, pour que la servitude de tréfonds figure dans l'acte de vente.

J'espère que cette explication est suffisamment claire.

-----  
Par Isadore

es vendeurs m'ont indiqué, le jour de la signature du compromis, qu'ils ignoraient la présence de canalisations souterraines traversant les terrains de deux voisins

Ah, d'accord. Le souci, c'est que les canalisations du bien passent sur les terrains des voisins sans servitude, donc en toute illégalité. Et donc chacun desdits voisins risque donc, un jour où l'autre, soit d'y mettre un coup de pelleuse en faisant ses travaux, soit d'obliger le propriétaire du bien en question à les déménager.

Oui, c'est un sérieux problème. Il ne faut pas acheter ce bien en l'état sauf si vous êtes prête à assumer les conséquences de cette absence de servitude, à savoir faire les travaux nécessaires pour déplacer les canalisations, ou aller en justice pour obtenir une servitude si le terrain est enclavé.

À la suite de cette démarche, un seul voisin avait signé l'accord, mais je n'ai jamais eu la certitude que le second l'avait fait également.

C'est assez simple, comme les vendeurs n'ont pas produit l'acte notarié montrant l'existence des servitudes, c'est qu'elles n'existent pas.

Ne vous faites pas balader par les vendeurs avec des histoires de servitudes "pas régularisées".

-----  
Par Lydia03

Merci pour votre retour, il vient confirmer mes inquiétudes concernant les frais à venir que je n'aurais pas été en mesure d'assumer. Je suis soulagée d'avoir exercé mon droit de rétractation dans les délais légaux.