Litiges suite à achat immobilier

Par Jayleo

Bonjour,
Je suis propriétaire depuis septembre 2021 d'une maison ayant une servitude pour laquelle j'ai le fond dominant.

Le logement ayant le fond cédant, est constitué de deux logements mis en location par un propriétaire ne résidant pas lui même sur place.

Suite à une altercation avec un des locataires portant sur les limites de propriétés liées à la servitude, le propriétaire du logement m'adresse une lettre recommandée me demandant la restitution de l'intégralité de l'une de ses parcelle et la prise en charge de travaux liés à la servitude pour des infiltrations.

Après plusieurs échanges je comprend que la personne m'ayant vendu le logement a construit un garage + un muret en partie sur la parcelle du voisin et que je vais à minima en être pour un bornage.

A ce jour le bornage est fait et le contât est clair le muret est sur la parcelle voisine. Je dois donc de démolir et restituer l'intégralité de la parcelle au propriétaire d'à côté.

Quels sont mes recours? sachant que :
1- la personne m'ayant vendu le logement , à construit lui même le fameux muret et cela il y a moins de dix ans. Des courriers ont étés envoyés à ce sujet à cette même personne, il n'ignorait donc pas le problème.
2- sur le sujet des infiltrations sur la servitude il semble avoir également eu connaissance du sujet comme me l'a confirmé le propriétaire d'à côté
3- je n'ai jamais été informé de ces problèmes

Vers quoi dois je m'orienter? Une indemnisation ? Une annulation ?

Merci d'avance pour vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez un avocat. Si vous voulez un recours pour dol contre votre vendeur c'est obligatoire.

Il faut aussi rassembler les preuves qu'il "savait" et les dires du propriétaire voisin ne suffisent pas. Il faut au moins une copie de lettres échangées à ce sujet par exemple.

Vérifiez aussi que le préjudice est supérieur à 5000 euros. Si en dessous la procédure vous coutera bien lus cher pour un résultat non garanti.

Par AGeorges

Bonjour Jayleo,

Le délai de contestation est de DEUX ANS à partir de la découverte des faits.

Vous avez deux faits concernés :

1. Le muret
Si j'ai bien compris, le garage n'est pas chez le voisin.
Donc ici, démolition du muret et remise en état du terrain, aux frais du vendeur
2. La servitude
C'est plus compliqué, car vous ne pouvez pas empêchez l'accès. Donc, par exemple, si le garage est construit au

dessus, quid de devoir le démolir.
Sinon, ce n'est pas à vous, ni à votre vendeur de payer la réparation d'une conduite à laquelle est attachée une servitude. La seule chose est que vous ne pouvez pas empêcher les travaux de réparation. Mais c'est à la charge du voisin, ainsi que la remise en état du terrain.

En cas de démolition, le vendeur peut refuser, il faudra alors passer au Tribunal. Selon les éléments que vous donnez, et si vous agissez dans les deux ans, le jugement devrait vous donner raison.
Relisez bien votre acte d'achat avant, pour en vérifier les clauses. Il peut arriver que des clauses écrites contredisent une loi qui est d'ordre public, dans ce cas, la clause sera considérée comme nulle.
Si tout cela vous parait complexe, prenez un avocat.

Par yapasdequoi

??? Pourquoi 2 ans ? Vous pouvez étayer ?
Un empiètement est imprescriptible.
L'assurance décennale c'est 10 ans.
L'urbanisme c'est 6 ans.
Le droit commun c'est 5 ans...

A vérifier !

Par AGeorges

@Yapasdequoi,

Mes excuses, je n'ai pas précisé.
Recours contre le vendeur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous devez restituer l'empiétement. C'est dû à une erreur sur les caractéristiques de la chose vendue, voire à un dol si votre vendeur était de mauvaise foi. Vous avez un recours contre le vendeur qui doit vous indemniser pour le préjudice que vous subissez de son fait (construction du muret sur la propriété d'autrui).

En ce qui concerne la servitude, je n'ai pas compris.

Par yapasdequoi

Mais il ne s'agit pas de vice caché ! Il s'agit de dol... peut être.

Par Nihilscio

Ce n'est pas un vice caché, nous sommes d'accord. C'est une erreur ou un dol. Quoiqu'il en soit, le vendeur ne peut se réfugier derrière l'exonération de la garantie des vices cachés.

Par janus2

En ce qui concerne la servitude, je n'ai pas compris.

Bonjour,
Moi non plus, on ne sait même pas de quel type de servitude il est question...

Par AGeorges

Bonsoir Jayleo,

Fonds cédant peut être corrigé en Fonds servant.

Et Fonds dominant est donc vous, confirmé.

Si le voisin indique que la servitude de canalisation fuit dans son terrain, c'est à vous de faire réparer.
Et sur ce plan, il peut aussi y avoir un recours contre le vendeur puisque le problème ne semble pas récent.

Il reste à constituer les preuves de tout ça. Si vous vous engagez à tout remettre dans l'ordre, le voisin pourrait être content et fournir les preuves de ses actions passées.