



Question juridique pour le propriétaire d'une maison

Par Visiteur

Bonjour,

nous sommes propriétaires d'un terrain et nous avons démarré la construction de notre maison.

Or il s'avère que ce terrain est surplombé par une ligne EDF et un poteau qui alimente la maison voisine est également sur notre terrain.

Dans l'acte notarial il est écrit "l'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu"

Voulant faire déplacer le poteau, Edf vient de me transmettre la convention de passage signée par l'ancienne propriétaire avec notre voisin qui stipule à l'article 5 :

"le propriétaire s'engage à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont acquièrent cette parcelle. Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ce terrain l'existence de la convention".

Peut-on considérer que nous n'avons pas été informé de cette convention ou est ce que ce qui est écrit sur l'acte notarié suffit ?

Ce déplacement de poteau engendre d'importants frais : nous n'aurions certainement pas acheté ce terrain si nous avions eu connaissance de cette convention de passage.

Merci pour vos réponses

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Voulant faire déplacer le poteau, Edf vient de me transmettre la convention de passage signée par l'ancienne propriétaire avec notre voisin qui stipule à l'article 5 :

"le propriétaire s'engage à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont acquièrent cette parcelle. Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ce terrain l'existence de la convention".

Peut-on considérer que nous n'avons pas été informé de cette convention ou est ce que ce qui est écrit sur l'acte notarié suffit ?

Ce déplacement de poteau engendre d'importants frais : nous n'aurions certainement pas acheté ce terrain si nous avions eu connaissance de cette convention de passage.

Selon une jurisprudence récente, mais n'ayant pas vocation à être modifiée (Cass. Civ. 3e, 16 sept. 2009 pourvoi n° 08-16.499):

"Une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée, si son acte d'acquisition en fait mention, ou encore s'il en connaissait l'existence au moment de l'acquisition ; ayant souverainement retenu que M. X avait connaissance, au moment de la vente, de l'existence de la servitude dont était grevée sa parcelle, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle lui était opposable".

En conséquence, si la servitude n'a pas été publiée au conservatoire des hypothèques (dont la consultation est en principe annexée au contrat de vente), et qu'elle ne figure pas sur votre titre de propriété (ce qui semble être le cas), alors la servitude n'est en principe pas opposable, autrement dit, vous pouvez demander en justice l'enlèvement de ces poteaux.

Néanmoins, une telle action n'est pas admise dès lors qu'il peut être démontré que l'acquéreur avait connaissance de l'existence d'une servitude au moment de l'acquisition, et c'est précisément ce qui peut poser problème ici.

En effet, vous n'aviez pas connaissance de la servitude mais ces poteaux étaient déjà bien présents au moment où vous avez visité, et acheté le terrain. Il devait donc y avoir une certaine suspicion légitime quant à la possibilité, ou non, de faire enlever ces poteaux. Il est assez clair qu'EDF va jouer sur cet argument.

Pour ma part, je suis assez optimiste et il n'appartient pas à l'acquéreur de rechercher activement l'existence de servitude sur le terrain, objet de l'acquisition mais bien au vendeur de les déclarer.

En conséquence, il conviendrait de prendre un avocat afin d'intenter une action en démolition des ouvrages litigieux à l'endroit d'EDF.

Très cordialement.