



Construction mur sur servitude voisin

Par Amarandith

Bonjour,

J'ai besoin de votre aide car ma famille à vendu un terrain à un promoteur en 2015, mon père n'avait pas conscience qu'il y avait la servitude d'un voisin (A) sur son terrain à ce moment-là, le nouvel acquéreur a fait construire un mur sur cette dernière il y a plusieurs années et notre voisin (A) nous demande de détruire le mur alors qu'il ne nous appartient pas.

Sachant que c'est une allée qui mène à une voie sans issue et que cette dite servitude longe une route qui appartient à une voisine (B) (Route que tout le monde prend dans l'allée pour rentrer chez soi), que pouvons nous faire ?

Un grand merci par avance pour votre aide.

Par Isadore

Bonjour,

Ben si le terrain a été vendu en 2015, et que c'est le nouveau propriétaire qui a construit sur ce même terrain un truc qui cause un problème à A, c'est très simple.

Vous expliquez à A que le terrain a été vendu à M. le promoteur, et qu'il doit voir avec lui. Ce que M. le promoteur fait de ses biens ne vous regarde pas, et vous n'avez aucune légitimité pour démolir des murs qui ne sont pas à vous.

Par Amarandith

Merci pour votre rapidité, le problème est que la servitude de (A) n'apparaît pas sur l'acte de vente, mon père n'ayant aucune connaissance dans le domaine, il n'a pas fait attention à ça.

Par Burs

Bonjour,
pareil qu'Isadore, le mur ne vous appartenant pas, vous n'avez aucun droit de le détruire. C'est au nouvel acquéreur de détruire son mur, et encore pas sur car si il n'y a pas d'acte, il s'agit probablement d'une servitude par destination du père de famille, lors de la vente si rien n'apparaît dans l'acte il sera précisé que l'acquéreur souffrira des servitudes passives et actives

Par Amarandith

Mais si la servitude n'apparaît sur aucun document de la vente, que ce soit (A) ou le nouveau propriétaire, aucun des deux ne peut l'attaquer ? (L'un car il veut détruire ce mur et l'autre car il risque d'être obligé de le détruire)

Toutes mes excuses pour ces questions, je n'y connais pas grand-chose et disons que (A) a fait appel à un avocat pour faire céder mon père. (Qui est dans le flou complet)

Par Isadore

Bonjour,

Si le nouveau propriétaire n'avait pas été informé de la servitude, il pourrait y avoir dol. L'acheteur aurait donc cinq ans

pour agir à partir du moment où il a découvert la servitude.

Se poserait alors la question de la responsabilité du notaire censé vérifier de telles choses avant la vente.

Mais ce serait un problème entre le promoteur et votre père. "A" n'a rien à réclamer à votre père, et surtout pas lui demander d'aller vandaliser la propriété d'un tiers.

Je suis étonnée qu'un avocat n'explique pas à son client qu'un ancien propriétaire ne peut tout simplement rien faire. "A" sait-il que le terrain a été vendu ? Et sinon est-il certain que le mur a été entièrement construit sur le terrain vendu, et pas sur un morceau de terrain appartenant à votre père ?

Donc oui, il y a un risque potentiel, mais a priori pas en lien avec A. Et en aucun cas votre père ne peut détruire un mur sur la propriété d'un tiers, ce serait un délit.

Par Burs

Pour l'instant, tenez vous à répondre que le mur ne vous appartient pas Et attendez la suite car il n'y a rien de plus à vous reprocher actuellement

Par Amarandith

Pour la responsabilité du notaire, je ne sais pas comment ça pourrait se passer sachant qu'elle est décédée en 2022. (A) sait que le terrain est vendu depuis 2015, avant même la construction de la maison. Le terrain n'appartenant plus à mon père, le mur est bien sûr sur le terrain du nouveau propriétaire.

Le problème est un peu plus compliqué que ça sachant que mon père est contre la destruction du mur car ce n'est plus sa propriété, mais que (A) a envoyé son avocat en nous laissant 15 jours pour le recontacter, et dans le cas contraire, demander des dommages et intérêts.

Par Burs

Pour ce qui est du notaire, de toutes façons, il est quasiment impossible de prouver son "erreur" Pour le mur, votre père n'a pas son mot à dire vu que le terrain ne lui appartient plus et que ce n'est pas lui qui a construit le mur

Par Amarandith

Entendu, j'ai juste peur que (A) demande des dommages et intérêts à mon père.

En tout cas merci à tous pour votre rapidité de réponse et votre soutien !

Par Isadore

Bonjour,

A peut bien demander ce qu'il veut, y compris des dommages et intérêts, que vous lui repeignez sa salle de bain ou que votre père se marie avec lui, cela ne veut pas dire qu'il est dans son droit !

C'est celui qui a construit le mur qui lui cause un préjudice, pas votre père. Il n'y a rien de compliqué, le mur appartient au propriétaire du terrain, si votre père n'est pas propriétaire, ça ne le regarde pas.

La présence d'un avocat ou des menaces de poursuites n'y changent rien.

Que votre père fasse un recommandé à ce Monsieur A, avec copie à l'avocat, signalant que le terrain concerné a été vendu à M. le promoteur le XX/XX/2015. Par conséquent, il ne comprend pas à quel titre on le sollicite, alors que cette affaire regarde le propriétaire du bien en question.

Comme l'a dit Burs, pour le reste on verra bien.