



Annulation d'une servitude abusive passage réseaux (non justifiée)

Par applefanboy30

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'une parcelle dans un lotissement ayant été divisé en deux par le propriétaire initial, qui pour des raisons économiques (très certainement) a demandé une servitude pour ses deux terrains à son notaire, lorsque celui-ci été encore propriétaire. (La vente d'un terrain dit viabilisé rapporte plus qu'un terrain qui ne l'est pas).

Cela lui a permis de vendre le terrain « viabilisé » en installant uniquement les gaines des réseaux (Sauf le tout à l'égout) et en ajoutant un second coffret sur notre terrain pour les futurs raccordements.

Pour le coup, cela s'avère un vis caché que la propriétaire actuelle, ayant signé l'acte de vente, ne peut plus remettre en cause.

Les deux parcelles communiquent entre-elles et sont au bord de la voie publique où sont installés l'ensemble des réseaux publics (Eau, électricité, tout à l'égout, gaz et telecom), sur lesquels notre propre terrain est raccordé.

Ma question est la suivante :

En justifiant de la proximité immédiate des réseaux public par rapport au terrain voisin, comment puis-je faire annuler la servitude ? Avec la motivation que celle-ci a été conclue par une seule et même personne dans un but spéculatif plutôt qu'une réelle nécessité de servitude. A ce jour, les gaines sont toujours vides, mais que le service des eaux a, sans notre accord, implanté un nouveau coffret sur notre terrain à 25cm du bord, sans tenir compte de nos plans et des plans de division.

Nous souhaiterions demander à notre Notaire, une procédure d'annulation du droit de servitude, sous motif de la non justification de ce droit au vu de la proximité immédiate des réseaux publics induit par la présomption économique de la non réalisation d'une véritable viabilisation de la part du précédent propriétaire et de la proximité immédiate des réseaux situés en face au fond dominant.

En vous remerciant pour votre aide

Par Burs

Bonjour,
j'ai du mal à comprendre votre histoire. Mais si le terrain faisait partie d'une même unité, il est normal que lors de la division, le propriétaire qui a effectué celle-ci, prévoit un accès de réseau pour desservir la parcelle créée.

Par applefanboy30

Bonjour et merci pour votre réponse.

Même si celle-ci devait être conservée en l'état par le propriétaire ? (Désignation indiquée sur le plan de division)

Par Nihilscio

Bonjour,

Si j'ai bien compris, le propriétaire d'un lot a divisé ce lot en deux et instauré une servitude grevant l'un de ces deux terrains au profit de l'autre pour le passage de canalisations.

Cette servitude a été inscrite dans les actes de vente des deux terrains. Les deux acheteurs ont acheté en toute connaissance de cause et l'on ne peut parler de vice caché.

La servitude ne peut être éteinte que par un accord conclu entre les deux propriétaires concernés.

Par isernon

bonjour,

il me semble que nous sommes en présence d'une servitude par destination du père de famille, si celle-ci est apparente.

un coffret ne peut pas être un vice caché.

un notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige seul un juge a ce pouvoir.

salutations

Par applefanboy30

Il s'agit bien d'une servitude apparente traversant notre terrain en sa longueur et en limite de propriété avec la voie publique.

Ce que nous reprochons, c'est que celle-ci ait été décidée de la seule volonté du propriétaire de l'époque malgré la présence des réseaux publics sous la voie publique, en mitoyenneté de son terrain également (au même titre que le notre).

Ceci nous porte préjudice ce jour car nous nous sommes vu imposer l'installation d'un coffret technique non enterré, sans information préalable, malgré les indications que nous avons fournis au service des eaux ainsi qu'au Maître d'Oeuvre. (La pose de ce dernier gêne la construction du mur de clôture car celui-ci a été installé en retrait).

Et pour éviter tous problèmes futurs, nous préférons anticiper afin que chacun puisse jouir de sa propriété et disposer de ses propres branchements.

Dans l'attente d'une décision du notaire (que nous espérons amiable avec le propriétaire actuel) ou bien de l'administration compétente. Pouvons-nous demander à ce que les éventuels travaux prévus (passage du tout à l'égout sur notre parcelle) soit interrompue ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Pour info :

Article 684

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Par Rambotte

Nous comprenons que vous êtes l'acquéreur du fonds servant ? Car si vous êtes l'acquéreur du fonds dominant, vous pouvez faire vos branchements directement sur le réseau public, et vous abstenir d'utiliser la servitude à votre profit.

On comprend qu'il n'y a pas d'enclave, le terrain divisé était tout du long limitrophe de l'espace public avec accès aux réseaux publics. Mais le propriétaire a préféré faire son affaire interne des réseaux lors de la division, plutôt que faire des demandes de raccordement pour le nouveau terrain.