Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droit de passage et servitude

Par patatras

Bonjour,
Je vous serais très reconnaissante si vous pouviez me donner un éclaircissement sur la situation suivante :
Mon arrière-grand-père était propriétaire de terrains qu'il a donné en héritage à ses enfants. Dans son testament datant de 1948, il a fait inscrire « un droit de passage carrossable pour l'exploitation de chacune des parcelles ». Droit de passage qui se matérialise par un chemin. Par héritage, je suis devenu propriétaire d'une de ces parcelles et j'ai obtenu un permis de construire. Mais le chemin qui me permet d'accéder à la voie publique ainsi que les parcelles de part et d'autre de ce chemin ont été rachetés par une personne étrangère à ma famille. Le nouveau propriétaire me reconnaît le droit de passage inscrit dans le testament de mon arrière-grand-père. Pour accéder au réseau d'eau public, je dois faire installer des canalisations sur ce chemin. Je précise que mon terrain est enclavé et que l'accès à l'eau potable et aux eaux usées doit passer par ce chemin pour rejoindre le réseau public. Mais le propriétaire du chemin me laisse entendre que je n'ai pas le droit de faire ça. Il a lui-même créé son propre réseau de canalisations pour rejoindre le réseau public et me demande 23000 euros pour me raccorder à son réseau privé. Cette somme est beaucoup plus élevée que si je créais mon propre réseau de canalisations. J'ai fait une contreproposition au propriétaire qui est restée lettre morte depuis 6 mois. Il ne répond plus ni à mes appels téléphoniques, ni à mes mails.
En faisant des recherches sur internet, j'ai compris que puisque ma parcelle est enclavée, l'assiette du chemin sur lequel s'exerce le droit de passage peut être utilisée par le propriétaire du fonds enclavé pour la pose de canalisations nécessaire à la satisfaction des besoins de la construction envisagée édifiée sur la propriété (civ.3° 14 décembre 1977 pourvoi 76-11.254).
Donc ma question est la suivante : puisque la servitude de père en fils pour l'exploitation de cette parcelle est inscrite chez le notaire, et que je suis enclavé, puis-je commencer les travaux d'installation de mon propre réseau de canalisations (en remettant en état le chemin, bien sûr) ? comment en informer le propriétaire du chemin (lettre recommandée, huissiers) ? Dois-je avoir recours à la justice pour entériner le passage de ces canalisations ?
Je vous remercie pour votre aide.
Cordialement,
Anonymisation