



Servitude de tréfonds + construction

Par Krusty84

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain pour construction, le terrain en question est soumis à une servitude de tréfonds (canalisation d'eau potable des 6 villas derrière nous) en limite nord qui traverse mon terrain de bout en bout tout cela est noté sur l'acte de vente notarié.

Permis de construire accordé purgé de tout recours et constaté par huissier après 4 mois, nous y avons entrepris la construction d'une maison à étage sur vide sanitaire (0,80m)

Novices dans le domaine et conseillés à la fois par le maçon et un membre de la famille qui nous a aussi fait les plans et le permis, tous nous ont affirmé que la construction sur une servitude de tréfonds était possible que ça n'était pas un problème, étant donné que nous avons construit sur vide sanitaire, cela restait accessible. Nous avons évidemment fait confiance sans nous poser trop de questions..

La parcelle étant assez restreinte (317m² = 26 m de long par 11m de large approximativement) et devant rester à 15m de l'axe de la route, la seule configuration possible était d'implanter notre maison en face nord donc coller en limite de terrain, et passant par dessus la servitude de tréfonds. Petite information complémentaire : le vendeur terrain a fait tirer au niveau de la servitude un tube PVC de 140Ø et a créé un regard de part et d'autre de la servitude afin de faciliter au voisin si nécessaire le passage de nouveaux tuyaux.

Grand mal nous en a pris, une fois les fondations commencées et la chape coulée, nous recevons un courrier en AR des six voisins nous informant que nous construisons sur une servitude, que nous devons expressément arrêter les travaux sous peine de poursuite etc..

Ma conjointe est allée à la rencontre du voisinage pour leur expliquer que si jamais il y avait un problème au niveau d'une canalisation, nous les laisserions bien évidemment faire les travaux, qu'il est possible de passer sous la maison pour régler les soucis si il y en avait.

Le voisinage avait l'air ok, mais n'est pas vraiment ravi.

Ce que nous comprenons en soit, car visiblement nous ne sommes pas en règle par rapport à la construction à notre plus grand regret.

Que pouvons ou devons nous faire à ce stade de la construction ? Nous ne voulons pas de problème avec le voisinage évidemment, démolir la maison puis recommencer serait trop coûteux pour nous même si nous avons conscience que nous avons manqué de vigilance.

Peut être décaler la servitude ? Si cela est possible et à quel coût

Nous sommes totalement inquiets et stressé quant à l'achèvement de notre projet

Désolé pour la taille du texte et merci de prendre le temps de me lire.

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre titre de propriété détaille les conditions et caractéristiques de la servitude ? Ou un autre document à votre disposition ?

S'il est nécessaire de faire des travaux sur les réseaux situés sous votre construction je doute très fort qu'un vide

sanitaire de 80cm de hauteur permette de faire des travaux correctement.

Déplacer la servitude signifie déplacer les réseaux. Êtes vous prêts à prendre en charge les coûts et aléas d'un tel projet ?

un membre de la famille qui nous a aussi fait les plans et le permis

J'espère que votre projet était éligible aux dispenses de recours à un architecte, ou que la personne est architecte DPLG.

Par Krusty84

Merci pour votre réponse je vous cite l'acte comme il est écrit :

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

«Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds « dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et « le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage s'exercera en sous-sol sur une largeur de 1,50 m et « une profondeur de 0,80 cm, tout le long de la limite Nord des terrains voisins « (Terrain B et lot N°1 figurant sur le plan du géomètre), jusqu'à l'entrée de la limite « Est du Terrain A, ainsi qu'il résulte du plan de servitude ci-annexé, approuvé par les « parties.

« Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à « ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra « le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

« Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et « canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur « remise en état si nécessaire.

« L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que « d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds « servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en « place des compteurs en surface ou enterrés. »

3°) Aux termes d'un acte reçu par Maître ***** , notaire soussigné, le ***** , contenant vente par les ***** au profit de Monsieur ***** et Madame ***** , en cours de publication au service de la publicité foncière de ***** , il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

« NATURE DE LA SERVITUDE

« Servitude de passage de divers réseaux

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant « constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un « droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en « eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines, situées au « Nord de la parcelle cadastrée section BV n°**** et ***, afin de faire passer toutes « les canalisations et réseaux de l'immeuble objet des présentes.

«Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité

« distincte du prix.

« MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

«Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds « dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et « le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

« Ce droit de passage s'exercera en sous-sol sur une largeur de 1,50 m et « une profondeur de 0,80 cm, tout le long de la limite Nord du terrain voisin (lot N°1 « figurant sur le plan du géomètre), jusqu'à l'entrée de la limite Est du Terrain B, ainsi « qu'il résulte du plan de servitude ci-annexé, approuvé par les parties.

« Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à « ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra « le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

« Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et « canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur « remise en état si nécessaire.

« L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que « d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds « servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en « place des compteurs en surface ou enterrés. »

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir été informé et s'oblige à en faire son affaire personnelle.

Voilà ce qui est marqué sur l'acte de vente.

L'architecte est un architecte DPLG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un droit de passage ne doit pas être confondu avec une servitude non aedificandi. Du moment que vous avez pris les dispositions adaptées pour laisser en place les canalisations et en permettre l'entretien et leur remplacement s'il en est besoin, vous avez satisfait à vos obligations.

Par Krusty84

Bonjour,

Merci pour votre réponse, effectivement il n'en est pas mention dans notre acte de propriété.

J'espère vraiment ne pas avoir à démolir la maison, nous restons de bonne foi malgré tout il est évident que nous n'allons pas interdire l'accès en cas de fuite ou de réparations des canalisations.

Mais la construction est un milieu compliqué nous aurions dû passer par un ccmi ou autre histoire d'avoir de vrais informations et être rassuré un minimum et faire les choses dans les règles de l'art. Nous y avons injecté énormément d'argent et d'énergie et nous avons peur de tout perdre aujourd'hui.

Par Nihilscio

Au pire, s'il fallait intervenir sur ces canalisations, ce pourrait être à vos frais au motif que vous auriez rendu leur accès plus difficile. Mais vous n'avez pas interrompu le passage et c'est ce qui compte avant tout.

Par Krusty84

Merci pour votre réponse

Donc notre maison ne pourra pas être détruite ?

Je suis un peu rassuré

Par Krusty84

Merci à ceux qui ont répondu, si d'autres personnes peuvent éventuellement apporter leurs connaissances dans le domaine on prend avec plaisir tout conseil