



Nouvelle servitude de réseau

Par Cyrioul

Bonjour à toutes et à tous,

Je suis en train d'échanger une parcelle de mon terrain avec une parcelle de mon voisin A. Sur cette parcelle de mon voisin A que je récupère il y a une servitude de réseau (élec+fibres+tel) pour la parcelle d'un autre voisin B. Sauf que ce voisin B divise sa propre parcelle en 2 afin d'y faire construire une nouvelle maison qui aura donc besoin d'un nouveau réseau. Son notaire me dit que je ne peux pas m'opposer à créer une nouvelle servitude sur la parcelle que j'obtiens car il y a déjà une servitude pour sa parcelle "globale"?

J'aimerais donc savoir quelles sont les droits dans ce cas? Faut-il s'assurer d'un écrit dans l'ancien acte entre ces deux voisins A et B pour leur servitude? Si je peux m'éviter une nouvelle tranchée, ajout d'un tableau électrique sur mon mur de clôture etc je suis preneur...

Merci pour vos retours,

Cdt,

Cyril

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre meilleur interlocuteur est votre notaire !

Vous devrez sans doute accepter cette servitude après la division.

cf code civil.

Article 700

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

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

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

Par isernon

bonjour,

une servitude est attachée à un fonds (terrain) et non à son propriétaire, elle subsiste même en cas de vente.

article 700 du code civil :

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

cela a été confirmé récemment par la cour de cassation dans son arrêt, Cass. civ. 3ème, 12 septembre 2024, n°23-14.479.

la servitude existante s'appliquera aux nouvelles parcelles issues de la division.

salutations

Par Cyrioul

Bonjour, merci

qu'entend on par "aggravée"? Car je n'ai aucun soucis à faire utiliser la gaine existante pour tirer les nouveaux réseaux mais s'ils doivent faire une nouvelle tranchée via pelleteuse etc parlons nous ici d'aggravation?

Si oui quels sont mes droits? Je peux m'y opposer? Je peux demander une compensation financière? ou autre?
merci

Cyril

Par yapasdequoi

Il faut relire l'acte de servitude pour savoir ce qui est couvert.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez évidemment refuser une "nouvelle servitude". Soit la servitude existante suffit, soit il faut envisager une nouvelle servitude ou une extension de la servitude existante, mais évidemment si cela vous convient et contre indemnité et à vos conditions.

Comme indiqué par Yapasdequoi, il faut relire le texte de la servitude originelle.

qu'entend on par "aggravée"? Car je n'ai aucun soucis à faire utiliser la gaine existante pour tirer les nouveaux réseaux mais s'ils doivent faire une nouvelle tranchée via pelleteuse etc parlons nous ici d'aggravation?

En gros, rajouter des trucs ou des inconvénients non prévus dans la servitude.

Par exemple si la servitude autorise de manière générale le voisin à faire toutes les installations nécessaires pour son électricité et sa fibre, vous ne pouvez vous opposer à l'ajout d'une nouvelle gaine sur l'assiette de sa servitude ou d'un nouveau tableau électrique.

En revanche s'il est écrit qu'il est autorisé à faire passer une gaine et à poser un tableau électrique, il aggrave la servitude en voulant créer une seconde installation parallèle et vous pouvez dire non.

En gros, dans votre cas, "aggraver" la servitude, c'est dépasser les limites de ce qui est autorisé dans l'acte.

Notez que si l'échange n'a pas encore été formalisé par un engagement écrit, chacun reste maître chez lui et rien n'interdit à A d'accorder une nouvelle servitude sur sa parcelle au profit de B avant l'échange.