



## Régularisation servitude de tréfonds

-----  
Par fredericbouden

Bonjour

Demeurant une maison en bout de chemin, nous jouissons d'un droit de passage sur une servitude appartenant aux deux propriétés clôturées bordant celle-ci et préalable à la notre.

Notre compteur d'eau est enterré au début de ce chemin de servitude (uniquement notre compteur et arrivée d'eau).

Lors d'un compromis de vente que nous venons de signer, et suite à une condition suspensive mentionnée par l'acquéreur, le notaire indique que: Comme il ne figure pas sur l'acte de propriété initial qui date de 1972, il faut obtenir l'accord des deux voisins pour faire mentionner la "servitude aux tréfonds", et le faire acter chez un notaire.

Nous y sommes bien évidemment disposés, mais que se passe-t-il si l'un d'entre eux s'y oppose ?

Peuvent-ils bloquer la vente pour cette raison ?

Quels sont nos recours éventuels en cas d'échec de négociations ?

Quid de n'importe quelle intervention qui s'avérerait nécessaire sur notre arrivée d'eau ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il semble que votre parcelle est enclavée, et vous pouvez donc faire reconnaître pour cause d'enclave la servitude de passage (à la fois des véhicules, des piétons, mais aussi des canalisations d'eau ou d'électricité).  
cf notamment le 682 du code civil.

Servitude à faire acter chez un notaire, ou bien via le tribunal après tentative amiable ou conciliation)  
[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2040>][url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2040>]

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Nous y sommes bien évidemment disposés, mais que se passe-t-il si l'un d'entre eux s'y oppose ?  
Il faudra tenter une conciliation, et si nécessaire saisir la justice.

Notez que pour le moment votre servitude de tréfonds n'existe pas et donc que vos canalisations sont illégalement implantées. La tolérance passée ne vous donne aucun droit particulier.

Vos voisins seront donc en droit de demander une indemnité car cette servitude va faire perdre de la valeur à leur terrain et va leur ajouter une contrainte (ils ne pourront plus vous demander d'enlever vos canalisations si elles les gênent, ni construire par-dessus).

Même si vous avez droit à une servitude légale pour cause d'enclave, devant un juge ce ne sera pas gratuit.

Il faut donc être prêt à payer une somme raisonnable pour acheter cette servitude, une somme au moins équivalente au prix de la perte de valeur du terrain voisin.

Peuvent-ils bloquer la vente pour cette raison ?

Ils ne peuvent pas bloquer la vente, si vous trouvez un acquéreur prêt à acheter dans ces conditions.

Quels sont nos recours éventuels en cas d'échec de négociations ?

Avocat, conciliation puis soit tribunal judiciaire si vous bénéficiez d'une servitude légale soit rien

Quid de n'importe quelle intervention qui s'avérerait nécessaire sur notre arrivée d'eau ?

En cas de servitude, vous aurez automatiquement le droit d'accéder à vos canalisations quand ce sera nécessaire pour l'entretien.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006430429]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006430429[/url]

Pour le moment, vous n'avez le droit de faire que ce que vos voisins autorisent.