



Peut-on construire sur une servitude souterraine ?

Par Marief

Un voisin ayant une servitude SOUTERRAINE sur mon terrain (arrivée et évacuation d'eau, gaines de téléphone), ai-je le droit de construire dessus ? Si oui, si le voisin a besoin de faire des travaux sur la servitude qui lui a été accordée et détruit cette construction, sera-t-il tenu de reconstruire ou simplement de remettre le terrain à niveau ?

Par AGeorges

Bonsoir Marief,

Déjà, au plus probable, votre 'servitude' n'appartient pas à votre voisin, mais à un réseau public (eau, téléphone, ...). Donc votre voisin n'aura jamais à faire de travaux dessus.

Les servitudes donnent lieu à des accords et la possibilité de servitude souterraine doit être expressément mentionnée. Sinon, c'est illégal, et vous pouvez la faire retirer.

Si vous devez construire sur votre terrain, il faudra déposer une demande de PC. Lors de son traitement, cette demande sera rapprochée de l'existence d'une servitude, et vous pouvez avoir à demander de déplacer la servitude, et il n'est pas sûr que ce soit à vous de payer. Cela pourrait être précisé dans la réponse à votre demande de PC.

Cordialement

Par Marief

Bonsoir Georges et merci pour votre réponse,

La servitude est privée et mentionnée sur l'acte de vente notarié.

La construction (moins de 20m²) est déjà finie.

Ma question reste donc entière s'il faut casser ce local technique de piscine, à qui incombent les frais de remise en état ?

Cordialement

Par AGeorges

D'après l'article 701 alinéa 1 du code civil, vous n'avez pas respecté le Principe de Fixité qui vous interdit de construire sur l'assiette d'une servitude de canalisation. Donc tout est à vos frais. La seule alternative est de savoir si déplacer la servitude de canalisation ne serait pas moins cher, vu qu'en principe, dans les deux cas, c'est vous qui payerez.

Par Marief

Bonsoir Georges et merci pour votre réponse,

La servitude est privée et mentionnée sur l'acte de vente notarié.

La construction (moins de 20m²) est déjà finie.

Ma question reste donc entière s'il faut casser ce local technique de piscine, à qui incombent les frais de remise en état ?

Cordialement

Par Marief

Merci beaucoup pour votre réponse !

Cordialement

Par AGeorges

Et j'ai oublié de dire que le même Article 701 vous permet de proposer au fonds dominant le déplacement de la canalisation (à vos frais donc) et qu'il y est précisé qu'il ne peut pas refuser ...

Par Marief

En fait quelle que soit la façon dont je pose la question, on me répond que tous les frais sont à ma charge ! En réalité, c'est mon voisin qui souffre la servitude et qui a construit dessus. Or les services juridiques de la Macif, après plusieurs jours de recherches, m'ont répondu que si l'on devait détruire la construction de mon voisin pour rechercher une fuite de l'alimentation en eau de ma maison, la reconstruction était à ma charge... Je préfère de très loin votre réponse, si tant est que le « principe de fixité » inclut l'interdiction de construire dessus. Il ne me reste plus qu'à trouver les plans de cette servitude qui n'ont pas été joints à l'acte de vente. Il ne fait mention que des « 3 mètres de large », sans en préciser le tracé, même s'il tombe sous le sens que c'est en bordure de propriété. Mais le voisin ayant rajouté, pelleté et aplati au rouleau-compresseur 60cm de terre ajoutée, les regards ont disparu : ceux qui se trouvaient devant chez moi et ceux qui étaient à l'angle de sa propriété...
Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Marief,
Votre réponse 'contente' m'avait fait comprendre que vous aviez posé le problème à l'envers. C'est pour cela que j'a eu tendance à parler de fond servant ou fond dominant.
Donc, en réalité, vous êtes le fond dominant. Ce genre de trucage est un peu déplaisant, mais vous n'êtes pas le premier...
Le Principe de fixité ET l'article que je vous ai cité interdisent au fond servant (votre voisin donc) de créer toute gêne vous empêchant, le cas échéant, d'intervenir sur votre servitude.
Le simple ajout de terre et le fait de cacher les regards est déjà une gêne. Construire par dessus est encore pire.
Vous pouvez recontacter la Macif. Tous les frais doivent être imputés au fond servant qui n'a respecté aucune règle. Par contre, la proposition de 'déplacer' la servitude peut vous être faite et vous ne pourrez pas la refuser.

Par Marief

Bonsoir Georges et merci de ne pas me tenir rigueur de ma petite supercherie, ainsi que de votre complément d'information.
Je crois donc pouvoir déduire que les obligations s'appliquant à une servitude souterraine sont les mêmes que pour une servitude de passage, à la différence près que l'accès n'en est libre que sur rendez-vous avec le propriétaire du fonds servant pour y accéder.

J'ai découvert ce problème lorsque Orange est venu pour m'installer la fibre. Le technicien n'a pu glisser le câble dans le fourreau que sur une distance correspondant à peu près au premier regard souterrain. Le technicien est parti. J'ai ensuite reçu un devis d'un sous-traitant de Orange tarifant 550? la simple recherche des deux regards situés sur la servitude. Ceci ne garantissant nullement que la gaine n'a pas été écrasée en quelque endroit par les travaux. Je me suis désistée, ne sachant pas où j'allais.

Maintenant que tout est clair pour moi, il ne me reste plus qu'à voir dans quelles dispositions se trouve mon voisin. Hum...!

Votre aide m'a été précieuse et je vous en sais gré.
Cordialement

Par Marief

Je reviens vers vous pour vous informer, suite à ce que vous m'avez écrit : » Si vous devez construire sur votre terrain, il faudra déposer une demande de PC. Lors de son traitement, cette demande sera rapprochée de l'existence d'une servitude, et vous pouvez avoir à demander de déplacer la servitude »

Je reviens de la mairie où l'on m'a expliqué que les servitudes privées ne regardaient pas la mairie. Elles ne figurent que sur l'acte notarié et doivent seulement être mentionnées, paraît-il, en cochant la case qui va bien sur la demande de permis de construire.. Ce que n'a pas fait mon voisin puisqu'il a obtenu ce permis....je dirais, pour être gentille, « par omission » !
Cordialement

Par Marief

Je reviens vers vous pour vous informer, suite à ce que vous m'avez écrit : » Si vous devez construire sur votre terrain, il faudra déposer une demande de PC. Lors de son traitement, cette demande sera rapprochée de l'existence d'une servitude, et vous pouvez avoir à demander de déplacer la servitude »

Je reviens de la mairie où l'on m'a expliqué que les servitudes privées ne regardaient pas la mairie. Elles ne figurent que sur l'acte notarié et doivent seulement être mentionnées, paraît-il, en cochant la case qui va bien sur la demande de permis de construire.. Ce que n'a pas fait mon voisin puisqu'il a obtenu ce permis....je dirais, pour être gentille, « par omission » !

Cordialement

Par AGeorges

S'il y a une case dans le document officiel, c'est bien que l'information doit être fournie à celui des services de l'administration qui va traiter la case. Ce n'est pas forcément la Mairie ou bien votre interlocuteur a répondu n'importe quoi pour se débarrasser de vous. Un document officiel ne vous posera jamais une question à propos d'une information inutile.

En ne cochant pas la case, votre voisin a donc effectué une fausse déclaration. Il doit maintenant en assumer les conséquences. La seule chose que vous pouvez faire pour lui c'est de lui permettre de choisir ce qui lui coûtera le moins cher. Faire passer une autre canalisation ailleurs ou démolir son bloc technique de piscine et le reconstruire ailleurs ... ainsi que remettre/laisser en visible vos regards de canalisation.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si vous devez construire sur votre terrain, il faudra déposer une demande de PC. Lors de son traitement, cette demande sera rapprochée de l'existence d'une servitude, et vous pouvez avoir à demander de déplacer la servitude.

Le permis de construire n'a pas à mentionner des servitudes de droit privé, si ce n'est lorsque le projet est subordonnée à une servitude de cours commune. C'est pour cette raison qu'une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers.

Par AGeorges

Merci Al-Bundy pour la précision.

C'est effectivement la case PCMI24 du CERFA 13406. Je corrige donc ce que j'ai dit, le voisin n'a pas fait de faux ...

On peut tout de même se demander qui, dans ces procédures complexes, est supposé vérifier les droits des tiers, une telle mention est bien vague. Sinon, tout cela voudrait dire que l'on est sensé vérifier en continuité ce que fait le voisin et faire un procès qui va prendre des lustres dès le premier débordement. Un peu lourd le système !

Par Al Bundy

Effectivement, le contrôle n'étant pas du ressort de l'autorité administrative, c'est en pratique au particulier de s'informer de ce qui se passe aux alentours et d'agir pour préserver ses droits.

Mais puisque la plupart des particuliers lambda n'ont pas le temps ou les connaissances nécessaires, les avocats ont encore de beaux jours devant eux.

Par Marief

Je signale ma servitude au voisin, il passe outre et continue des travaux qu'il fait en partie lui-même. Tout va très vite et est en train de s'achever.

Que serait donc censé faire, pour protéger ses droits et surtout ceux de ses héritiers, une personne seule de 75 ans qui a »le temps », face à un quadragénaire jovial déterminé et insouciant, juché sur un rouleau-compresseur ?

Moindre mal si, lors de fortes pluies, l'eau ruisselant sur sa terre, ajoutée jusqu'au sommet de MON muret, ne se déverse pas chez moi pour s'engouffrer dans le vide sanitaire de ma maison.....

j'assiste, impuissante et contrariée, à ces travaux qui me p?nalisent.

Par AGeorges

Vous pouvez peut-être commencer par faire faire un constat d'huissier. Par exemple pour vérifier que les regards d'accès à votre servitude de canalisation sont toujours accessibles.

Ensuite, il est interdit de modifier le ruissellement naturel des eaux de pluies. C'est aussi un sujet pour un tribunal. Les seules autorisations s'attachent à des terrains en forte pente ...

Par Marief

Je vais faire dégager les canalisations sur mon terrain, afin de déterminer où se situent a priori les regards correspondants sur la servitude, de manière à vérifier à partir de là si le fourreau est toujours opérationnel ou non sous les travaux effectués.

Ma voisine, très joviale, m'a dit hier « ne vous inquiétez pas, on a laissé un passage, au cas où » ! (En zig zag entre la piscine et le nouveau garage...). Ils se disent prêts à faire ce qu'il faut s'il y avait un problème.

Mais comment et par qui fixer les choses pour que la prescription trentenaire ne soit pas opposable à mes successeurs ?

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Marief,
Inutile de répéter vos messages deux fois ...

Article 691 : « Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. »

Une servitude de canalisation qui est continue et non apparente ne peut donc être sujette à prescription trentenaire. Et en plus, il semble que vous preniez le problème à l'envers. Etant le fond dominant, c'est VOUS qui seriez susceptible d'utiliser la prescription trentenaire pour devenir propriétaire d'un bout du terrain de votre voisin.

La bonne question serait de savoir si le fond servant peut mettre fin à la servitude ...

Par Marief

Je plaide non coupable pour les doublons !