



Servitude de réseau, construction

Par pubantho

Bonjour, nous avons acquis une maison dans un petit hameau sur un terrain enclavé, les anciens propriétaires qui avaient acheté et rénové la maison avaient obtenues une servitude (conclus chez le notaire) de réseau sur le terrain en contrebas sur lequel il existe une veille maison.

Voilà comment est rédigée la servitude sur l'acte notarial :

"Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'enfourir toutes canalisations sur l fonds servant à une profondeur minimum de 0,80 mètre ; en nombre et de diamètre suffisant pour la desserte du fonds dominant en eau, électricité, téléphone et d'évacuations des eaux usées, pour permettre le raccordement aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et de tout à l'égout existant à proximité;

Le propriétaire du fonds servant autorise en conséquence, le propriétaire du fonds dominant à pénétrer lui, ses employés ou ouvriers ou toutes entreprise accréditées par lui et à faire tous travaux nécessaires pour la mise en place, l'entretien, la réparation, ou le changement des canalisations ; à condition que le terrain soit remis dans son état initial dans le délai de huit jours de la fin des travaux pour chaque intervention à la charge du fonds dominant.

Celui-ci s'interdit d'ériger aucune constructions ou plantations ou cultures qui soient préjudiciables à l'établissement, à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

La propriétaire de la maison où passe notre servitude étant décédée, ses enfants ont vendu la maison, le nouveau propriétaire a déposé un permis de construire (qui a été accordé) pour démolir l'ancienne maison et refaire un gros bâtiment de 7 logements avec un gros terrassement de plus de 3 metres là où passent nos réseaux pour faire des garages souterrains. Il était au courant des réseaux mais pas au courant de la servitude.

Questions :

1) au vu de la Servitude il n'a légalement pas le droit de construire sur le passage de nos réseaux mais j'ai pu lire sur le forum qu'il peut demander une déviation de la servitude ? Si oui qui doit payer ? Devons nous passer chez le notaire pour rectifier la servitude ?

2) la mairie aurait elle valider le permis si elle avait eu connaissance de la servitude?

En vous remerciant

J'ai déjà demandé des renseignements à mon notaire et a la mairie mais chacun je rejette la balle.

Par isernon

bonjour,

une servitude de droit de passage doit être mentionnée au fichier immobilier du service de la publicité foncière, l'acquéreur était obligatoirement informé de l'existence de cette servitude et de ses contraintes car le notaire doit la mentionner dans l'acte de vente du bien.

à priori, cela ne concerne pas la commune puisqu'il s'agit de terrains privés, et la commune ignore les servitudes existantes entre des parcelles privatives.

selon moi, le notaire aurait du vérifier l'existence de servitude, mais il serait intéressant que votre voisin vous montre son acte d'achat.

mais votre titre de servitude n'interdit pas formellement les constructions mais uniquement celles qui soient préjudiciables à l'établissement, à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

salutations

Par Burs

Bonjour,
il serait bon d'envoyer rapidement un courrier par LRAR pour l'informer de cette servitude en lui précisant l'extrait de votre acte mentionnant la servitude. Car si il construit des garages souterrains, il est évident qu'il va toucher vos réseaux. En cas de demande de modification du tracé de votre servitude, ce sera bien sur a lui d'en assumer les frais.