



## Un droit de passage equivaut il à un droit de tréfonds?

Par **isadri**, le **11/05/2012** à **10:17**

Bonjour,

La canalisation d'eau de ville qui alimente notre nouvelle maison longe en apparence le chemin d'accès de celle-ci (nous avons un droit de passage car la maison est enclavée). Cet hiver, elle a gelé et nous avons pris à notre charge de la faire enterrer. Le propriétaire du chemin nous demande maintenant des indemnités de droit de tréfonds. En a-t-elle le droit et si oui comment se calculent-elles?

Par **amajuris**, le **11/05/2012** à **13:38**

bjr,

selon une jurisprudence récente, une servitude de passage ne permet pas de faire passer des canalisations :

arrêt cour de cassation arrêt 09-65261:

dont voici l'attendu:

"Qu'en statuant ainsi, alors qu'une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit, la cour d'appel a violé les textes susvisés".

donc vous devriez signer une nouvelle servitude de tréfonds avec votre voisin et discuter d'une indemnisation sinon votre voisin serait en droit de demander la suppression de vos canalisations.

cdt

Par **isadri**, le **15/05/2012** à **10:34**

Bonjour merci de votre réponse mais je voudrait rajouter une information  
A l'origine la fameuse canalisation d'eau était enterrée Elle a été mise en apparent après des problèmes de fuite De plus, la maison est enclavée et cet accès est le seul possible pour l'approvisionnement en eau . Pensez vous que cela puisse changer votre réponse ?  
Cordialement ISADRI

Par **amajuris**, le **15/05/2012** à **10:48**

bjr,  
que le chemin soit le seul accès possible est à mon avis indifférent.  
il faut vérifier ce que dit exactement votre titre de servitude (passage avec ou sans utilisation du tréfonds).  
selon ce qu'énonce votre titre de servitude, le propriétaire du chemin peut accepter ou refuser le passage de canalisations et bien entendu en cas d'acceptation demander une indemnisation pour l'utilisation du tréfonds.  
cdt

Par **isadri**, le **15/05/2012** à **11:06**

Bjr,  
Le titre de servitude ne spécifie pas de droit de tréfonds  
Concernant le montant des indemnités, existe t'il une formule pour les calculer ou sont elles au bon vouloir du propriétaire du chemin d'accès?  
CDT

Par **lily**, le **23/05/2012** à **17:32**

le propriétaire est libre de demander une indemnité , nous avons payé 10000 euros pour cela et le notaire a dit que nous n'avions guere le choix

Par **garofalo**, le **22/09/2015** à **18:47**

nous avons donné le droit de tréfonds sur un terrain qui nous appartient. Est-ce que cela équivaut à un droit de passage?

Par **jcblum**, le **08/03/2016** à **19:18**

Bonjour,

Nous avons en vue un terrain constructible initialement enclavé déservi par une servitude legal autorisé par le TGI.

- A ton le droit de faire passer les canalisation enterré (eau+edf) sur cette servitude legal autorisé via le TGI ?

- Et si oui, doit on informer le propriétaire de la servitude ?

Merci d'avance.

Par **Lag0**, le **09/03/2016** à **07:30**

Bonjour,

Vous avez eu la réponse plus haut dans ce sujet. La servitude de passage ne suffit pas pour faire passer des canalisations enterrées, il faut, soit que la servitude précise déjà ce droit, soit le faire ajouter.

Par **wolfram2**, le **27/09/2016** à **09:58**

Bonjour à tous, quelques contributions.

Concernant la canalisation initialement enterrée puis aérienne.

Ce n'est pas tellement dans votre titre de propriété qu'il faut chercher une éventuelle mention de la servitude, mais dans les titres du propriétaire du terrain sur lequel est l'assiette de la servitude et de ses auteurs. Peut être le caractère enterré y figure-t-il.

Perso nous avons dû remonter à un acte de partage de 1801. Avant le Code civil des Français qui a précédé le Code Napoléon.

Concernant le droit de passage légal pour enclave. Le code dit que le passage auquel a droit l'enclavé doit répondre à "la desserte complète" du fonds. Sous réserve d'indemnité à moins qu'il n'y ait prescription.

Wolfram2

Par **wolfram2**, le **27/09/2016** à **10:30**

La source pour accéder aux titres de propriété du propriétaire débiteur du droit de passage :  
Le service de la publicité foncière ancien Bureau des hypothèques.

Demander d'abord les Fiches personnelles de propriétaires qui vous permettent d'avoir la liste

des actes et de leurs éventuels rectificatifs. Et de remonter ainsi dans les actes des auteurs.

Plus ancien et plus intéressant, les archives départementales, si toutefois le notaire y a déposé ses minutes et surtout celles de ses prédécesseurs.

Wolfram2

Par **pavupapi**, le **02/04/2017** à **19:19**

Bonjour,

A la suite d'un arrêt de cour d'appel nous devons supprimer un raccordement à l'égout sur l'installation d'un voisin et nous raccorder au réseau public en passant sur une parcelle que le même voisin nous a laissé en jouissance privative? Doit-on demander une autorisation et doit-on indemniser le voisin?

Merci pour votre réponse.

Cordialement

pavupapi

Par **morobar**, le **03/04/2017** à **17:37**

Bonjour,

Même avec un bail, vous n'êtes pas propriétaire.

Il faut donc demander l'accord au voisin qui peut exiger un itinéraire pour la servitude de tréfonds.

Prévoir des sous.

Ce qui est étonnant, est que vous ne parlez pas d'enclave ni de servitude de passage.

Par **amajuris**, le **03/04/2017** à **17:53**

bonjour,

de quelle manière ce voisin vous a-t-il laissé la jouissance privative ?

comme l'indique morobar, il faudrait établir entre vous et le propriétaire du terrain un servitude de tréfonds pour le passage de votre égout afin que cette servitude continue à s'appliquer même en cas de changement de propriétaire.

le titre de servitude précisera les droits et obligations entre le fonds servant (voisin propriétaire du terrain ou passera l'égout ) et le fonds dominant (le bénéficiaire de la servitude) sur l'usage et l'entretien liés à cette servitude.

le fonds servant peut demander une indemnisation.

salutations

Par **wolfram2**, le **06/04/2017** à **10:55**

Bonjour, C'est bien mais pour que cette servitude soit pérenne, ne puisse être remise en cause par les propriétaires ultérieurs (du fonds servant), ainsi que amatjuris l'a écrit, la servitude doit être établie par un titre constitutif, en tant que charge sur un héritage, un fonds, au profit d'un autre héritage, un autre fonds. Et non charge personnelle sur un propriétaire au profit d'un autre propriétaire. Charge qui se serait éteinte avec le changement de propriétaire du fonds bénéficiaire de la servitude.

En outre, s'agissant d'une charge conventionnelle, à défaut de pouvoir produire le titre primordial l'ayant constituée, seule vaut preuve la mention explicite de cette charge dans les actes de propriété du fonds servant (art. 695 C. civ) . Depuis un revirement de jurisprudence, de la cour de cass, il est exigé que le titre récognitif mentionne la référence du titre constitutif de la servitude (Civ. 3e, 30 avr. 2003).

Trop souvent les propriétaires de fonds servant ou leur notaire, dans les titres de propriété, omettent de mentionner explicitement les servitudes en se satisfaisant de la formule générale. Dont le géomètre expert judiciaire que j'ai subi et l'avocat de la partie adverse ne veulent tenir aucun compte. Grâce aux archives départementales 77 nous avons pu remonter à l'acte de partage constitutif du 18 prairial de l'an IX (1801), 3 ans avant le code civil, 5 ans avant le code napoléon.

Pensée personnelle, les propriétaires du fonds dominant ont intérêt à mentionner explicitement dans leurs titres les références des titres constitutifs des servitudes dont bénéficie leur héritage. Cela leur permettra d'y remonter si nécessaire.

Ne pas omettre la publicité foncière.

Bon courage Wolfram

Par **pavupapi**, le **12/04/2017** à **09:03**

Bonjour,

Un grand merci à morobar,amatjuris,wolfram2 pour vos réponses, je soupçonnais d'être mis à contribution pour passer cet égout. En fait la jouissance privative est justifiée par l'obligation qui leur était faite de nous laisser un accès à la voie publique.

Les questions en matière de justice ne tarissent jamais tant les jugements sont parfois touffus. J'abuse encore de vos connaissances en la matière:

la cour d'appel rejette d'autres demandes (présence de gravats sur notre terrain déposés par le gentil voisin), au prétexte qu'il n'y a pas eu d'expertise judiciaire qui n'a jamais été demandé par le juge de la mise en état.

La cour d'appel a t-elle le droit d'utiliser cet argument pour rejeter nos demandes?

Encore merci pour votre implication

Cordialement

pavupapi

Par **morobar**, le **12/04/2017** à **09:57**

Bonjour,

[citation] déposés par le gentil voisin[/citation]

Apparemment vous n'avez pas fourni la preuve de l'origine des dits gravats.

Vous prétendez que c'est le voisin, et lui doit le nier.

Le doute va donc lui bénéficier;

Par **Mel.H**, le **10/11/2018** à **08:18**

Bonjour, sur mon acte il y a stipulé que l'accès Et les réseaux ne se trouvant pas en limite de terrain mais en bordure du terrain de mon voisin (fonds servant), les réseaux seront établis à mes frais jusqu'à mon terrain acquis sur l'assiette de la servitude de passage ci-dessous rappelée au paragraphe « servitude »... puis au paragraphe servitude de passage il y a écrit « Mme X consent une servitude réelle perpétuelle et les plus étendus » .... Ai-je donc servitude pour mes réseaux ?? Sachant que mon voisin a le même écrit et qu'il a ses réseaux sur l'assiette de la servitude ... car le fonds servant nouvellement propriétaire veut nous faire payer ( nous avons signé avant lui et notre construction est bientôt finie nous aimerions raccorder notre maison rapidement donc un procès ne serait pas bienvenu )

Par **wolfram2**, le **10/11/2018** à **09:48**

Bonjour

Sur votre titre, conjointement signé par votre vendeur, il est écrit qu'elle consent une "servitude réelle, perpétuelle et les plus étendues".

A mon sens, cela inclut la servitude de tréfonds si nécessaire.

L'acheteur du fonds de votre vendeur est tenu de respecter les servitudes consenties par l'ancien propriétaire de son fonds.

Pour plus de sécurité, il est recommandé que vous vérifiez auprès du service de la publicité foncière que votre servitude a bien été reportée sur votre fiche personnelle de propriétaire ou sur le formulaire de relevé de formalités qui l'a remplacé. Pour le même prix vous devriez pouvoir obtenir celui des propriétaires du fonds servant (anciens et nouveaux).

Le notaire rédacteur de votre titre de propriété, qui doit en assurer l'efficacité, devrait pouvoir vous confirmer mes propos.

Cordialement. Wolfram

Par **amajuris**, le **10/11/2018** à **10:14**

bonjour,

le fonds servant peut demander une indemnisation en échange d'une servitude de passage des réseaux mais, en principe, cela se fait en même temps que l'établissement du titre de servitude.

si lors de l'établissement de cette servitude, le propriétaire du fonds servant n'a rien demandé, vous n'avez rien à payer.

salutations

Par **morobar**, le **10/11/2018** à **10:31**

Attention à l'évolution de la jurisprudence quand on est devant une servitude de passage provoquée par un enclavement.

Le droit de passage emporte aussi le droit de tréfond sur la même assiette de terrain.  
(Cass. Civ. 14 décembre 1977, n°76-11.254).