



Droit passage et travaux de canalisations

Par **ORLANDO35RT**, le **13/11/2019** à **18:17**

Bonjour Nous avons acquis une maison avec dans l'acte une servitude de passage au fond dominant (parcelle de 4500 m²) non constructible lors de notre achat. Cette parcelle est devenue constructible et la propriétaire de celle-ci veut céder celle-ci à un promoteur pour construction de 8 à 10 maisons.

La servitude dit : cette servitude de passage est consntie pour les besoins suivants :

Desserviture des parcelles C947 et 948.

Pour le cas où l'un des utilisateurs userait de ce passage pour un usage autre que l'usage courant (voiture et véhicules-cf livraisons, fuel, démén&gement etc...) il aurait à sa charge exclusive le renforcement du chemin.

La parcelle fond dominant vient d'être constructible et la propriétaire veut la céder à promoteur. Nous devons le droit de passage (5m de largeur chemin) mais le promoteur veut passer les canalisations (elec, eau, egouts etc sur notre accès. J'ai noté une jurisprudence disant que pour que ce droit s'applique, elle doit être écrite dans la servitude, ce qui n'est pas le cas.

Question : Pouvons nous nous opposer à ces travaux de réseau ??

Il faut noter que notre parcelle et celle du fond dominant étaient un seul lot à l'origine et que la propriétaire aurait pu préventivement faire exécuter les travaux de réseaux avant notre acquisition; ce qu'elle n'a pas fait car le fond dominant n'était pas constructible.

Merci de vos commentaires.

Par **morobar**, le **13/11/2019** à **18:28**

Bonjour,

Un arrêt en sens contraire:

Cass. Civ. 14 décembre 1977, n°76-11.254

Par **nihilscio**, le **13/11/2019** à **20:01**

[quote]

J'ai noté une jurisprudence disant que pour que ce droit s'applique, elle doit être écrite dans la servitude, ce qui n'est pas le cas.[/quote]

Vous ne donnez pas la référence de cette jurisprudence de sorte qu'on ne peut vérifier si elle s'applique à votre situation.

S'il n'existe pas d'autre passage que le chemin traversant votre propriété, le propriétaire du fond enclavé dispose d'une servitude légale qui en permet l'exploitation comme il est dit à l'article 682 du code civil. Les inconvénients qui en résultent pour le fond servant sont compensés par une indemnité. Si le terrain en question est bien enclavé, vous ne pouvez vous opposer au passage des canalisations puisque cela empêcherait l'exploitation du fonds même si cela n'est pas prévu dans les actes. Le mode d'exploitation peut évoluer - c'est le cas en ce qui concerne un terrain qui devient constructible - et cela peut entraîner une aggravation de la servitude qu'il vous faut subir. Vous pouvez cependant peut-être exiger une indemnité correspondant à cette aggravation.

Par **amajuris**, le **13/11/2019** à **20:13**

orlando35rt,

il serait intéressant de donner les références de cette décision.

salutations