



Servitude de passage de réseau d'eau

Par **lamarque64**, le **02/07/2012 à 14:26**

Bonjour,

Je possède un terrain pour lequel j'ai demandé un certificat d'urbanisme (version b., donc avec un projet de construction bien défini) et cette demande de cu est revenue positive.

Mon terrain est enclavé, et mon voisin refuse de me laisser une servitude (tranchée longue de 3m) pour passer mon réseau d'assainissement et d'eau.

Sachant que mon terrain est constructible, en a-t-il le droit ?

Merci de votre réponse.

Par **amajuris**, le **02/07/2012 à 14:59**

bjr,

oui il a le droit de vous refuser le droit de passage pour vos réseaux.

mais en cas de refus vous demanderez au juge de vous accorder cette servitude de droit de passage pour vos réseaux souterrains et vous l'accordera si vous êtes vraiment enclavé. votre voisin peut demander une indemnisation

comment accédez-vous à votre future maison avec votre véhicule ?

bjr

Par **lamarque64**, le **02/07/2012 à 18:39**

Merci pour votre réponse rapide. En fait, nous accédons par un chemin goudronné qui mène au départ sur son terrain. Mais pour cela, une servitude de passage a déjà été établie (pour nous

et un autre voisin d'ailleurs).

Non, il refuse de nous laisser la servitude, qui représente une tranchée de 3 ou 4 m sur son bitume (sans gêner la circulation ni le stationnement, ni quoi que ce soit), sous prétexte que, dans son désir de vendre, il est persuadé que ce serait un frein ...

Aujourd'hui, notre "frein" à nous, c'est d'avoir un terrain que l'on a acheté constructible, il y a 4 ans, et sur lequel on ne peut pas bâtir...

Cela nous ennuie de passer par des procédures, mais on est dans l'impasse aujourd'hui...

Auprès de quel juge me parler vous ?

A très bientôt

Par **amajuris**, le **02/07/2012 à 19:07**

bjr,

sur ce sujet la jurisprudence récente indique qu'une servitude passage n'inclut pas la servitude de passage des réseaux en souterrains.

voici ce que dit l'attendu d'un arrêt récent de la cour de cassation (09-65261):

" 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 l'article 686 du Code civil, ensemble l'article 691 du même code."

il est sûr qu'une servitude grevant un terrain en diminue sa valeur.

le tribunal concerné est le tgi.

cdt

Par **lamarque64**, le **02/07/2012 à 19:48**

Merci

Pensez vous qu'une indemnité pourrait tout arranger ? Et si oui, comment doit-on la calculer, à la valeur du m² non constructible ?

Merci encore pour votre soutien...

Par **amajuris**, le **02/07/2012 à 20:14**

difficile de répondre, si votre voisin ne veut à aucun prix de cette servitude et que pour vous elle est indispensable.

Par **lamarque64**, le **02/07/2012 à 21:10**

Je vais prendre le taureau par les cornes et lui reposer la question. Seule sa réponse nous guidera.

Je vous remercie beaucoup pour votre aide. Depuis 4 ans, nous aurions dû poser ces questions plus tôt.

Je ne manquerai pas de vous tenir au courant, si ça peut vous aider dans vos recherches futures...

Merci encore

Lydie