



Droit de passage sur terrain enclavé

Par **oldneef**, le **17/02/2015** à **22:44**

Bonjour,

voilà j'expose mon problème, je suis en cours d'acquisition d'un terrain à construire hors lotissement.

C'est un terrain issu d'une division. Ce terrain enclavé est accessible par une rue privée qui est dite sans maître.

Pour alimenter le terrain en eau potable une servitude de canalisation a été créée dans les années 1960.

Il est nécessaire pour moi de la changer car elle est en plomb et partiellement obstruée. Je souhaiterais insérer dans la tranchée le tout à l'égout car le permis de construire ne peut être accordé qu'à condition d'être connecté au réseau d'assainissement public.

J'ai donc 2 questions:

1- la servitude de canalisation d'eau me donne-t-elle le droit aussi, en changeant le tuyau, d'y intégrer une canalisation d'eau usée?

2- le fond servant étant aujourd'hui sans maître, je ne peux pas demander d'autorisation au propriétaire. Les voisins (peu accueillant face à un nouvel arrivant) m'interdisent de passer ma canalisation d'eau usée. En ont-ils réellement le droit?

Dois-je lancer une procédure de désenclavement ?

Merci de votre aide car il est très difficile de trouver une solution à votre problème.

Par **aguesseau**, le **18/02/2015** à **09:42**

bjr,

dans le cas d'un terrain enclavé issu d'une division, le passage pour accéder à la voie publique doit se faire par la parcelle issue de la division.

les voisins n'étant pas propriétaire de la voie privée, ils n'ont pas le pouvoir de vous interdire le passage de vos ouvrages.

mais il faut vérifier au fichier immobilier au service de la publicité foncière le statut de cette voie privée.

cdt

Par **oldneef**, le **18/02/2015** à **11:25**

Bonjour et tout d'abord merci de votre réponse,

Le terrain que je convoite est issu d'une division de parcelle récente, lui-même issu d'une grande propriété (il y a plus de 100 ans). ou l'on pouvait accéder par une servitude. Tout ces terrains avait un fond dominant pour une canalisation d'eau (mentionné ainsi dans l'acte notarié dans l'article servitude) Durant ces 100 dernières années, des terrains ont été détachés et bâtis, les gens ont continué à utiliser la servitude pour mettre l'eau potable et un assainissement individuel sur leur parcelle. Aujourd'hui ma parcelle a été détachée et déclarée constructible à condition d'avoir l'eau potable et l'assainissement collectif qui est à 100m et ne peut passer que par cette rue privée (mon terrain étant enclavé par d'autres parcelles, le plus simple est de passer par la rue privée).

En fait les riverains se battent depuis 10 ans pour que la municipalité reconnaisse le bien s'en maître et la bascule dans le domaine public, ce que je comprends sans soucis. Du coup, ils me bloquent pour réaliser les travaux trouvant mille et un prétexte et me menaçant de porter plainte pour travaux sur terrain privé (je pensais d'ailleurs que seul un propriétaire pouvait prétendre à cette action).

Toutes les riverains ont ce droit de passage et ne peuvent accéder à leur propriété que par cette voie. Il est clair que durant les travaux, la rue va être un peu perturbée, (environ 20 jours de travail) mais comme tout les travaux en ville. La rue étant étroite, il avait été prévu un aménagement d'horaire avec l'entreprise, au début tous étaient d'accord jusqu'à ce qu'une personne mette la panique.

Dans mon cas, je sais que la municipalité va peut-être un jour classer la rue dans le domaine public, je vais donc perdre l'argent de l'assainissement mais pour l'instant je n'ai pas d'autres choix si je veux arriver à construire.

Encore merci d'avoir pris le temps d'avoir répondu.

cordialement

Par **moisse**, le **18/02/2015** à **11:37**

Bonjour,

Un peu de lecture sur les biens sans maître ou en déshérence.

ici :

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Textes_officiels/Circulaire/2006_03_08_biens_vacants.pdf

En outre la jurisprudence est constante, une servitude de passage pour le désenclavement emporte aussi servitude de tréfonds pour le passage des réseaux.

Par **aguesseau**, le **18/02/2015** à **13:28**

je répète que vos voisins n'ont pas le pouvoir juridique de vous interdire de passer sur ce chemin qui ne leur appartient pas.

Par **oldneef**, le **18/02/2015** à **13:47**

Merci, j'ai bien vu votre écrit et lu aussi, le lien de Moisse. je pense être dans mon bon droit mais aussi en tant que nouvel arrivant, je ne souhaite pas rentrer en conflit avec mon voisinage, (je sais cela est mal engagé). Je viens de regarder à nouveau l'acte notarié, il est indiqué en 1962:"il accédera audit terrain par le chemin établi dans la propriété....." plus loin il est indiqué : "Les vendeurs déclarent qu'il existe une canalisation d'eau dans toute la longueur de la partie Nord de la dite propriété. En conséquence, les réparations de cette canalisation nécessiteront le droit de passage pendant la durée des travaux sur toute la longueur de la canalisation."

Voilà littéralement ce qui est indiqué.
merci

Par **oldneef**, le **04/03/2015** à **22:06**

je relance le post si quelqu'un à un avis ou une expérience sur ce sujet.

Par **oldneef**, le **07/03/2015** à **10:27**

Bonjour,
j'ai eu mon notaire au téléphone avant signature du compromis de vente. Celui ci m'indique que c'est mal engagé car à sa connaissance, aucun jurisprudence n'a donné raison à mr X pour passer ses canalisations sous sa servitude de passage. A chaque fois la cours de cassation est venue casser le 1er jugement.

Il me dit que c'est à nous de prendre le risque, que selon lui si il est impossible de passer la canalisation d'eau usée le terrain n'est plus constructible.
Nous sommes totalement désemparé, nous étions prêt à signer le compromis et de déposer le permis de construire.

Nous ne savons plus quoi faire ni quoi penser.

Par **goofyto8**, le **07/03/2015** à **10:45**

bonjour,

Soyez pragmatique.

Si votre notaire vous dit que vous n'arriverez pas à raccorder ce terrain enclavé aux réseau d'eaux usées et qu'en conséquence, il sera inconstructible.

[citation]Je suis en cours d'acquisition [/citation]

N'insistez pas. Ne vous mettez pas une corde au cou.

Renoncez à cet achat de terrain ou demandez au vendeur de faire lui-même les travaux d'assainissement puis de vous recontacter ensuite.

Par **oldneef**, le **07/03/2015** à **14:41**

La question est de savoir surtout si l'on peut faire une demande de désenclavement uniquement pour le tréfond afin de faire passer nos canalisations d'eaux usées.

Par **Tisuisse**, le **07/03/2015** à **16:35**

Bonjour oldneef,

Il vous a été conseillé de renoncer à cet achat car vous courrez le risque de ne jamais pouvoir construire, ou de laisser au vendeur le soin de régler ce problème, à ses frais, et de vous recontacter ensuite. Toute demande de désenclavement sera vouée à l'échec puisque la Cour de Cass. a déjà tranché.

Par **oldneef**, le **07/03/2015** à **19:35**

Bonjour, merci de votre réponse,

non la cours de cassation n'a pas tranché sur ce terrain.

Des jurisprudences qui en 1er instance ont été accordé pour le passage des reseau à partir d'un droit de passage ont été par la suite réfuté par la cours de cassation. Par contre demander un désenclavement de réseau en plus de sa servitude de passage ont été accordé par le tribunal et accordée par la cours de cassation.

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 janvier 2007 Rejet

N° de pourvoi : 06-12726

Inédit

Après la question est combien de temps peut prendre ce type d'action et est ce que notre cas ira aussi dans ce sens là.

cordialement

Par **oldneef**, le **09/03/2015** à **19:04**

Bonjour à tous,

suite de nos péripéties, après avoir passé de longues heures au services de la publicité foncière pour essayer de trouver le propriétaire actuel de la servitude concernée, j'ai trouvé une personne qui en 1959 a acquis un terrain dont "un chemin dépendant de la propriété, mais servant à diverses propriétés voisines.....". Ouf, la personne étant toujours propriétaire de la demeure, elle est donc aussi propriétaire de l'impasse.

Je regrette juste que cela soit à moi d'avoir entrepris ces démarches et non mon notaire. Ceci étant maintenant qu'une personne est clairement identifié cela permettra soit de trouver un compromis pour une servitude de tréfonds soit d'aller au TGI pour cette servitude de tréfonds.