



Modification de branchement ERDF et servitude

Par **efim**, le **20/01/2016** à **09:06**

Bonjour à tous,

Je ne sais pas si je suis dans la bonne partie du forum mais j'aurais besoin de vos avis d'experts.

Nous avons acheté en mai 2015 une maison sur un terrain divisé. La maison se trouve en lot arrière et elle est reliée à l'électricité par un câble EDF en aérien grâce à un poteau intermédiaire situé dans notre allée.

Mon voisin qui a acheté l'autre partie du terrain fait construire sa maison et là tout est stoppé car ils se sont rendu compte que mon câble EDF passait juste au dessus de la construction à travers la future charpente.

La modification du branchement EDF est donc indispensable. Nous avons contacté ERDF qui est passé établir un devis et voir comment nous relier. La modification entraîne une mise aux normes et ERDF est obligé de nous mettre compteur et disjoncteur électrique sur rue.

Le problème est qu'après il faut nous relier à cette arrivée électrique. ERDF ne prend pas en charge la liaison dans la partie privative et étant fond de terrain il y a bien 40 mètres à relier en souterrain.

La division du terrain a entraîné une servitude aérienne qui n'est pas noté dans mon acte notarié. Le notaire me dit que je ne dois rien payé et que c'est mon voisin qui fait construire qui doit tout prendre en charge. Il devait se rendre compte de ce câble qui passait lorsqu'il a acheté le terrain.

Mon voisin prendra en charge la liaison ERDF sur le domaine public mais puis je l'obliger à prendre en charge aussi ma liaison?

Nous sommes en relation et lui non plus n'a aucune servitude inscrite sur son acte. Le vendeur des deux lots est un marchand de biens et le notaire est son copain alors je me pose la question de savoir si le vendeur n'a pas d'obligation puisque la division a créé cette

servitude.

Voilà j'espère que c'est assez clair et que vous pourrez m'aider.

Merci d'avance

Par **amajuris**, le **20/01/2016** à **10:21**

bonjour,

effectivement le fait d'avoir divisé la parcelle fait que le branchement aérien passe dans la parcelle issue de la division.

je pense que dans votre cas, la parcelle ayant été divisée, l'article 700 du code civil à vocation à s'appliquer et donc que la servitude existante a vocation à s'appliquer.

comme les 2 fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état, il en résulte une servitude par destination du père de famille.

ce type de servitude n'a pas besoin de titre pour exister puisqu'il existe entre les 2 fonds un signe apparent de servitude.

dès l'instant où le branchement était apparent et traversait les 2 parcelles, je ne vois pas ce que vous pouvez reprocher au vendeur.

je pense qu'avant d'acheter, les 2 terrains étant en vente, vous pouviez vous interroger comment ce branchement électrique pouvait rester en cas de construction sur les 2 parcelles. comment accédez-vous à la voie publique ?

si vous avez une protection juridique, servez-vous en.

salutations

Par **efim**, le **20/01/2016** à **10:41**

Merci de votre réponse.

Initialement c'était une maison avec un grand terrain. Le marchand de biens a acheté la maison et le terrain à une dame âgée puis il l'a divisé et nous avons acheté la maison.

Le terrain est divisé en 2 et je conserve une allée de 3,50m sur 20 mètres pour accéder à ma maison en lot arrière. Le câble part de la maison, suit l'allée et traverse en fin de parcours l'emplacement de la future maison de mon voisin.

Je possède une protection juridique qui me conseille de m'arranger avec le notaire. Et sinon le cas échéant de demander des dommages pour préjudices subis.

Il est vrai que j'avais vu ce câble lorsque l'on a acheté.

La construction du voisin a commencé en octobre et s'est montée très vite. Je ne connaissais pas l'emplacement exacte de la maison, la hauteur du fil et s'il gênerait.

C'est quand il a fallu mettre la charpente que mon voisin m'a interpellé sur le sujet.

Moi je me dis que là j'ai l'électricité et que quand elle sera coupée je devrais me raccorder à mes frais alors que je n'ai rien demandé...

De plus le notaire n'a-t-il pas un devoir de conseil et de nous avertir autant mon voisin que moi de cette servitude apparente? (c'est le même notaire pour les deux transactions)

Cordialement