

Image not found or type unknown



Servitude de tréfonds non actée

Par **ANMaury**, le **01/07/2022** à **19:18**

SUJET DE 2022 RESOLU

Voir nouveau ci dessous

Par **Cajolin**, le **28/04/2024** à **18:45**

Bonjour, suis obligé d'accepter une servitude existante de tréfonds eaux usées, alors que ce terrain que je veux acquérir fait parti d'un grand terrain que le propriétaire à diviser, que les autres parcelles ne sont pas enclavées et que cette servitude a été créé par le vendeur?
Cordialement

Par **youris**, le **28/04/2024** à **20:37**

bonjour,

si la servitude concerne le terrain que vous voulez acheter et que cela fait partie des conditions de la vnte, vous êtes obligé de l'accepter ou sinon , la vente ne se fera pas.

salutations

Par **Karpov11**, le **29/04/2024** à **06:38**

Bonjour,

Confirmation: une servitude est perpétuelle à moins qu'elle n'ait pas été utilisée pendant 30 ans (article 706 du Code civil)

Cordialement

Par **beatles**, le **29/04/2024** à **09:11**

Bonjour,

[quote]il y a 20 ans nous avons autorisé notre voisin de l'époque à partager notre tranchée pour installer le tout à l'égout obligatoire (**de sa parcelle il n'avait pas accès au tout à l'égout et pourtant l'obligation de se raccorder**) aucun document n'a été signé pour actée cela, c'était juste un accord de principe.[/quote]

Comme l'a précisé youris le terrain étant enclavé c'est l'article 682 du Code civil qui s'applique :

[quote]Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.[/quote]

En revanche la non utilisation de la servitude pendant trente ans ne l'éteint pas.

Article 685-1 du Code civil :

[quote]

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article [682](#).

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

[/quote]

Vous êtes donc obligé « d'accepter » cette servitude attachée au terrain... à moins de tenter de la contester devant un juge malgré l'enclavement (article 682 du Code civil).

Cdt.

Par **Karpov11**, le **29/04/2024 à 12:38**

Bonjour,

Article 706 du Code civil:

"La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans."

Il y a un sujet qui date de 2022 qui donne lieu, à ce jour, à une réponse complètement hors sujet sur les parcelles enclavées qui n'est pas l'objet de votre question ni, d'ailleurs, de la question de 2022.

Je résume: il faudra vivre avec cette servitude sauf à prouver qu'elle n'a pas utilisée pendant 30 ans.

Cordialement

Par **beatles**, le **29/04/2024** à **13:52**

Les eaux usées seraient, pour une servitude conventionnelle, une servitude discontinue non apparente, qui ne pourrait s'acquérir que par titre et ne pourrait donc ne pas être à destination du père de famille ([pages 136 à 138 du rapport annuel 2004 de la Cour de cassation](#)).

Donc l'article 706 du Code civil, qui concerne les servitudes conventionnelles, ne s'applique pas pour une servitude légale qui n'a pas besoin d'un titre.

Par **Karpov11**, le **29/04/2024** à **15:48**

Je viens de lire les pages 136 et 138 et il n'est nullement question de l'article 706 donc en déduire qu'il ne s'applique pas dans le cas évoqué par Cajolin, c'est aller vite en besogne; on évoque, cependant, à la page 138. la prescription extinctive trentenaire: il s'agit donc de comprendre ce qu' on lit.

Par **beatles**, le **29/04/2024** à **16:49**

Je constate et vous serez de mon avis, que l'on a supprimé la première intervention de Cajolin dont je rapporte la fin, en citation, dans ma première intervention... que je réitère :

[quote]

il y a 20 ans nous avons autorisé notre voisin de l'époque à partager notre tranchée pour installer le tout à l'égout obligatoire (**de sa parcelle il n'avait pas accès au tout à l'égout et pourtant l'obligation de se raccorder**) aucun document n'a été signé pour actée cela, c'était juste un accord de principe.

[/quote]

Il n'y a donc pas de titre et, nonobstant l'enclavement, ce ne pourrait être qu'une servitude discontinue non apparente, qui ne pourrait donc pas être une servitude par destination du père de famille, d'où les pages 136 à 138 du rapport annuel 2004 de la Cour de cassation.

Comme ce ne peut pas être une servitude conventionnelle (articles 686 à 710 du Code civil) ce ne peut être qu'une servitude légale (articles 682 à 685-1 du Code civil) qui n'a pas besoin de titre et doit être mentionnée dans l'acte de vente avec éventuellement le montant de l'indemnité prévue à l'article 682 du Code civil ; cette servitude ne pouvant être prescrite qu'aux conditions de l'article 685-1 du Code civil et non pas par le non usage pendant trente ans.

Vu la tournure et les manipulations faites je crains que d'autres suppressions interviennent et que le sujet soit supprimé comme :

- Election au conseil syndical

- Mes copropriétaires peuvent-ils m'empêcher de louer mon appartement l'été

- Recherche avocat pour action suite manquements syndic

(archivé)

Par **Marck.ESP**, le **29/04/2024 à 19:19**

Bonjour

Cajolin n'est jamais intervenu avant son sujet posté hier a 18h45, pour éviter un mélange des genres et la confusion (ce qui est déjà arrivé) ou a certains de faire une remarque sur l'utilisation d'un ancien fil...

J'ai moi-même supprimé les 3 échanges du sujet dans rapport avec le précédent et résolu en 2022.