



## Servitude et permis de construire

Par **JbDeParis**, le **14/04/2016** à **10:44**

Bonjour,

Mes voisins veulent construire une maison en face de chez nous pour leur fils, dans une impasse privée dont la moitié de la largeur appartient à chaque lot qu'il longe. Leur construction est prévue sur un terrain enclavé qui est issu d'un lot plus grand divisé en plusieurs lots début 2015, dont deux se trouvent enclavés à la suite de cette division. La construction prévue est sur un de ces lots. Le deuxième lot, aussi dans l'impasse en face de chez nous, désormais enclavé, a été vendu par les propriétaires en question et une construction est aussi prévue avec un PC accordé.

Les permis de construire ont été accordés en avril 2015 et en juin 2015 pour l'un et l'autre lot. Je les ai consultés à la mairie. Dans ces permis, il est prévu un raccordement passant par chez nous et par chez notre voisin (électricité et eaux usées respectivement) qui sommes à l'entrée de l'impasse. Mais aucune servitude à l'époque de l'accord du permis n'a été établie. On nous l'a demandé que fin juin 2015. Etonné, j'ai posé la question à la mairie qui me dit que le raccordement est "déclaratif", c'est à dire que les propriétaires qui veulent faire construire ont juste eu à donner les plans des raccordements et que la mairie n'a pas à demander si ces raccordements respectent les tiers (en l'occurrence notre accord) pour donner le permis. Les propriétaires constructeurs ainsi que leur acheteurs nous mettent la pression pour signer et commencer leur travaux au plus vite.

Sommes nous en droit de refuser la servitude ? La notaire des propriétaires nous dit que nous ne pouvons pas refuser... Pensez vous que le PC aurait dû vraiment être accordé sur simple déclaration ? Nos voisins d'en face eux, ne veulent pas signer estimant que les futurs constructeurs se sont enclavés tout seuls.

Merci pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **14/04/2016** à **11:36**

Bonjour,

C'est le vendeur des terrains ou parcelles des terrains qui ont enclavé les parcelles vendues. A eux de supporter les frais de cette enclave.

Vous pouvez donc refuser, quitte à aller devant la juridiction compétente, car, normalement, pour des questions de sécurité, les services de secours n'ont pas d'accès direct pour accéder

aux terrains sinon ceux-ci ne seraient pas enclavés. Proposez leur qu'ils demandent à la mairie de racheter l'impasse et de faire les travaux d'accès à l'assainissement et à l'électricité.

Par **youris**, le **14/04/2016** à **11:42**

bonjour,

en cas de division d'une parcelle provoquant l'enclavement d'une parcelle, l'accès à la voie publique doit se faire par la parcelle initiale selon l'article 684.

l'établissement de servitudes concernant le domaine privé ne concerne pas la mairie.

existait-il une servitude de passage de canalisations souterraines avec la parcelle initiale qui a été divisée.

vous pouvez refuser de signer le titre de servitude, le demandeur devra alors saisir le tribunal si les dispositions de l'article 682 trouvent à s'appliquer.

salutations

Par **JbDeParis**, le **14/04/2016** à **11:45**

Merci beaucoup pour votre réponse. Cependant, l'impasse est assez large pour faire passer une voiture ou une camionnette. Mais je ne pense pas à votre réponse que cela change quelque chose sur le fait que je peux refuser la servitude de tréfond pour faire passer les câbles électriques par la partie de l'impasse dont je suis propriétaire.