



Remembrement et servitudes

Par NatureForet

Bonjour,

Suite à un remembrement foncier qui date de 2009, j'ai récupéré un morceau de parcelle qui appartenait avant à un exploitant agricole qui avait mis en place un drainage : fossé + drains (il y a 30 ans) pour son exploitation qui est mitoyenne de ma parcelle.

Je souhaite reboucher ce drain/fossé, or l'exploitant m'informe qu'il s'agit d'une servitude dont l'entretien m'incombe. Je n'ai jamais été informé de cette servitude dans les documents qui m'ont été communiqués lors du remembrement. Comment vérifier ce qu'il dit et puis-je reboucher "légalement" ce drain - le droit du sol l'emportant sur le dessus et le dessous? En vous remerciant par avance pour votre aide. Bien cordialement

Par Henriri

Hello !

Si l'acte qui vous a rendu propriétaire de cette parcelle suite au remembrement (ou ou tout autre document ?) ne mentionne pas cette servitude qui serait à votre charge en tant que fonds servant au bénéfice d'un fonds dominant qui serait la parcelle de ce voisin alors commencez par lui demander de vous donner la copie d'un document qui justifierait l'existence de la servitude dont il prétend bénéficier.

A+

Par Karpov

Bonjour,

Et pour compléter, l'article 695 du Code civil:

"Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi".

Donc, si votre titre de propriété (et les titres de propriété précédents) ou tout autre acte authentique que vous posséderiez ne mentionne pas cette servitude, il n'y a pas de servitude.

Il s'agit peut être d'une servitude établie sous seing privé: j'avais fait pareil avec mon voisin mais j'ai régularisé des années après auprès du notaire parce qu'une servitude sous seing privé n'est pas opposable au tiers donc à vous en tant que nouveau propriétaire de cette parcelle.

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Juste pour le vocabulaire, l'exploitation agricole n'est pas mitoyenne. Elle est voisine. Si vous parliez des deux parcelles cadastrales, elles sont contiguës.

La mitoyenneté, c'est le fait qu'un élément (souvent un mur) est à cheval sur la limite de propriété, et donc chacun est propriétaire de la partie de l'élément qui est de son côté.

Ici, si le fossé est à cheval sur la limite de propriété (en la suivant), c'est effectivement un fossé mitoyen.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les articles du code civil sur lesquels il faut se référer tout d'abord sont les 666 à 668.

Trois choses sont à examiner :

- où se situe la limite entre les deux propriétés,
- la mitoyenneté du fossé,
- à qui sert le fossé.

Si le fossé n'a pas été creusé en limite de propriété, il appartient au propriétaire du fonds où il se situe. Ce propriétaire est en droit de combler le fossé à moins qu'une servitude ne lui interdise. Une telle éventuelle servitude ne s'établit que par un titre qui ne vous est opposable que s'il a été publié.

Si le fossé a été creusé sur la limite, il faut examiner où les terres ont été rejetées lorsque le fossé a été creusé.

Le fossé est présumé appartenir au propriétaire du fonds sur lequel les terres ont été rejetées.

Si le fossé est mitoyen, comme il sert à l'écoulement des eaux, il ne peut être comblé que d'un commun accord entre les deux propriétaires.

Par Henriri

Hello !

Nihilscio il me semble que la situation décrite est la suivante (il n'est pas question d'un fossé mitoyen) :

- Une parcelle A (une exploitation agricole) jouxte une parcelle B (celle de NatureForet).
- A une époque un agriculteur détenait ces deux parcelles et avait aménagé sur la parcelle B un drainage nécessaire à son exploitation agricole A.
- Maintenant que NatureForet est propriétaire de la parcelle B, l'agriculteur A considère non seulement que la parcelle B est grevée d'une servitude (la présence du drainage) au bénéfice de sa parcelle A, mais qu'en plus c'est le propriétaire B qui doit entretenir le bon état du drainage.

NatureForet avec mis la main sur un acte formulant la prétendue servitude du drainage grevant votre parcelle ?

A+

Par Burs

Bonjour,

soyons clair, vous avez récupéré un bout de terrain du voisin, je suppose qu'il a un acte notarié avec un N° de parcelle.

Si je comprend bien, ce fossé a été réalisé par le voisin sur son propre terrain à l'époque, il ne pouvait donc pas avoir de servitude sur son propre terrain. Ce terrain étant dorénavant le votre, ce fossé devient donc le votre également, du coup, vous en faites ce que vous voulez.

Par NatureForet

Bonjour à tous et merci pour vos retours.

Henriri, vous avez parfaitement résumé la situation et pour répondre à votre question : je n'ai pas d'acte formulant la prétendue servitude du drainage grevant ma parcelle. S'agissant d'un remembrement foncier sur des parcelles agricoles ou Naturelles, il n'y a pas d'acte de "vente" mais uniquement des actes notariés qui indiquent les parcelles échangées contre celles reçues.

Burs, je me pose aussi la même question que vous et m'interroge sur l'intérêt à l'époque de l'agriculteur de faire une servitude sur son propre terrain?

Je ne sais pas trop comment savoir 1/ si cette servitude existe vraiment et 2/ si elle existe quelles sont les conséquences pour moi et ma capacité à supprimer cette servitude?

Par Henriri

(suite)

Pour commencer (Q1) c'est à votre voisin prétendant que sa parcelle bénéficie d'une servitude sur la votre de prouver cette servitude en produisant un acte l'établissant... Laissez-le venir.

Si elle est véridique vous ne pourrez envisager de la "supprimer" (Q2) que si son bénéficiaire le veut bien d'une manière ou d'une autre, mais comme en l'état il prétexte de cette servitude pour vous demander d'entretenir le drainage (!) ça m'étonnerait qu'il soit d'accord...

A+

Par Nihilscio

Il est curieux qu'un remembrement entraîne le démembrement d'un fonds, ce que je n'avais pas envisagé dans ma précédente intervention.

Il est possible que le fossé ait été creusé pour les besoins de l'exploitation de l'ensemble du fonds qui a été démembré. En ce cas le maintien du fossé de drainage pourrait être dû au titre d'une servitude par destination du père de famille prévue à l'article 694 du code civil : Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.