

## CONSULTATION JURIDIQUE

Un lotissement créé en 1972 est composé de 2 lots A et B. Les actes d'achat de ces lots sont datés des 13 et 19 janvier 1973. Pour accéder de la voie publique aux 2 lots, une voirie commune a été créée, propriété des co-lotis à 50% chacun. Cette voirie se termine par une plateforme de retournement. Sous cette voie d'accès, les réseaux suivants ont été créés par l'aménageur Z :

- adduction d'eau potable (AEP) ;
- eaux usées (EU) ;
- eaux de pluie (EP) ;
- électricité ;
- téléphone.

Un poteau d'incendie et les boîtes aux lettres sont également implantés sur la voie commune.

La voirie commune est cadastrée n° 488 et 489.

Un tiers (Monsieur et Madame C) possèdent un terrain C (cadastré n° 485) enclavé, acheté le 4 janvier 1973. Les lots A et B supportent une servitude ainsi rédigée de manière identique dans chacun des 2 actes d'achat relatif à leur terrain :

*« ...servitude de passage créée dans un acte aux minutes de Me X soussigné, le quatre janvier mil neuf cent soixante-treize ci-après intégralement rapportée, et qui sera publiée avant ou en même temps que les présentes, contenant vente par Monsieur Z à Monsieur C et Madame C-D son épouse, demeurant à ... - nés le mari à ... le ... et la femme à ... le ...*

-----  
*D'une parcelle de terrain située à ..., lieu-dit ... cadastrée section ... n°485 (tiré du n° 182 section ...) d'une superficie de deux mille neuf cents cinquante mètres carrés.*

*« CRÉATION DE SERVITUDE :*

*« Pour la desserte de la parcelle de terrain vendue du chemin communal de ..., le vendeur concède à l'acquéreur, une servitude de passage à tous usages en ce compris toutes canalisations, sur la bande de terrain en nature de chemin d'une largeur de cinq mètres, avec sa plateforme (teinte jaune sur le plan joint) cadastrée section ... n° 488 pour cinq cent soixante-quinze mètres carrés et n° 489 pour vingt mètres carrés, desservant en outre le surplus du terrain loti en deux lots, dont le sol sera propriété des acquéreurs par moitié chacun ; tel que ce lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral du ..., publié ...1972.*

*De son côté, et en compensation, l'acquéreur s'oblige à participer et rembourser aux copropriétaires du chemin, à concurrence d'un tiers, les frais découlant de l'existence de cette voie commune, tels qu'ils paraissent être compris dans l'article 21 du Cahier des Charges ci-après littéralement rapporté. » « Les-dites charges devant être décidées d'un commun accord entre les copropriétaires de la voie et Monsieur et Madame C ».*

Article 21 du Cahier des Charges du lotissement

Article XXI – RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES -

*Les charges communes comprennent :*

- les frais de gérance, d'entretien et de nettoyage de la chaussée et des caniveaux, de déneigement, de réparation, les aménagements complémentaires, les impôts, les assurances et dépenses de toute nature afférentes aux canalisations et ouvrages à usage commun à l'ensemble

*des acquéreurs du lotissement, tant que ces voies, canalisations et ouvrages n'auront pas été pris en charge par la commune.*

*Les charges communes seront supportées par chacun des lots à concurrence d'une part par lot.*

*Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un seul et même acquéreur, celui-ci cumulera le nombre de parts affectées à chacun des lots acquis.*

*Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un nombre d'acquéreurs inférieur au nombre de lots acquis, la répartition des parts entre eux se fera proportionnellement aux surfaces attribuées à chacun.*

Les propriétaires du lot B ont obtenu un permis d'aménager pour diviser leur terrain en 4 lots. A terme les propriétaires du lot A feront de même.

### QUESTIONNEMENT

1. La clause de servitude citée ci-dessus autorise-t-elle l'utilisation des canalisations (AEP et EU) du lotissement par le propriétaire du terrain C ?

2. Cette canalisation est utilisée depuis l'origine, donc depuis plus de 30 ans, par le tiers C. Cela signifie-t-il qu'il a acquis cette servitude d'utilisation ?

3. La canalisation d'EU n'est plus étanche donc non conforme à la réglementation actuelle pour les travaux neufs (qui ne s'applique donc pas aux constructions existantes) : pollution, etc. Le lotissement souhaite la rénover. Si le tiers C refuse de participer aux frais de rénovation, en a-t-il le droit ?

3 bis. La clause d'unanimité semble avoir été rajouté dans l'acte d'achat de la parcelle de B. Est-il possible d'obtenir l'acte de vente de Z à C pour voir la rédaction de la clause de servitude ?

4. Si la réponse à la question précédente est « oui », les co-lotis peuvent décider de faire réaliser une nouvelle conduite d'EU et/ou d'AEP, en parallèle de l'existante, tout en laissant l'usage de la conduite défailante au tiers C. Peuvent-ils interdire au tiers C de se raccorder au réseau neuf ?

4 bis. Toujours dans ce cas d'un réseau EU et/ou AEP neuf, dans quelle mesure le propriétaire du lot C qui a refusé de participer aux travaux de rénovation du réseau des EU, et qui utiliserait encore les réseaux anciens, pourrait contraindre les co-lotis à leur entretien ?

5. Le jour où l'administration demanderait au tiers C de mettre en conformité le réseau d'EU et/ou d'AEP sur lequel il est raccordé (par exemple à l'occasion d'une nouvelle construction sur le terrain C dans le cadre d'un détachement de parcelle, ou à cause de l'évolution de la réglementation), le tiers C peut-il demander aux co-lotis de prendre en charge la totalité ou les 2/3 du coût des travaux de mise en conformité de la canalisation existante ?

6. Dans la question 5, une réponse des co-lotis à la demande du tiers C peut-elle consister à l'autoriser à se raccorder à ses frais (branchement) sur le réseau nouvellement créé (cf question 4) ? Dans ce cas, les co-lotis peuvent-ils exiger du tiers C qu'il rembourse, en compensation, aux copropriétaires du chemin le tiers du coût des travaux effectués par le lotissement pour la création de ce nouveau réseau ?

Branchement : canalisation reliant la maison de M. et Mme C au regard du réseau commun, tant sur son terrain que sur la servitude ; ou, du moins, déplacement du branchement de l'ancienne canalisation à la nouvelle.

7. Si la réponse au point 6 est positive, dans le cas où l'un des co-lotis vendrait son bien, peut-il transmettre cette dette (ou ce crédit) à son acheteur ?

8. Le coffret de comptage électrique du tiers C se trouve sur la propriété du terrain B depuis l'origine, soit plus de 30 ans. Le propriétaire du terrain B peut-il demander aujourd'hui au tiers C de remettre ce coffret sur son terrain ? C'est maintenant techniquement possible alors que c'était plus compliqué (et plus coûteux) en 1973.

9. Le tiers C va très probablement aménager un jour son terrain pour créer entre 2 et 4 lots. Les 3 terrains de 1973 seront ainsi découpés entre 9 et 12 propriétaires. La règle d'unanimité pour la réalisation de travaux relevant de l'article 21 va devenir impossible à obtenir. Existe-t-il une réglementation ou une jurisprudence permettant d'inclure le terrain C dans le lotissement pour retrouver les majorités de droit commun des 50 et 75 % des copropriétés ?

10. Existe-t-il une autre solution juridique que celle évoquée en 9 pour résoudre cette situation complexe créée en 1972-73 ?

Version n°3

Le 20 novembre 2020