Transformateur edf sur mon terrain

Par **12345karine**, le **16/07/2012** à **17:20**

Bonjour,
J'ai achete ma maison en 2001 (maison du 15e S.). Un transformateur et un boitier d'eclairage de la mairie se trouvent a l'entree de mon terrain ainsi que des lignes HT au dessus de mon terrain. Je me suis apercu apres l'achat que celui ci ne figurait pas sur le plan de cadastre et que cette parcelle m'apartenait. J'ai fait des recherches aupres de la mairie mais il ne figurait pas non plus sur le cadastre et ils semblaient decouvrir son existance. Meme chose pour edf... .La mairie a fait des recherches et ma informe par courrier "au service des hypotheques, aucune servitude notariee ne greve cette parcelle au profit d'edf, le transformateur ne figure d'ailleurs pas au plan cadastral; aupres des services d'edf, aucune trace de convention authentique ou sous-seing prive n'a ete retrouve; par contre, la position de la limite au sud de la propriete est materialisee par deux bornes en ses extremites, mais aucune ne delimite le terrain occupe par le transformateur." Jai contacte edf a plusieurs reprises pour soit le faire deplacer, soit le regulariser mais on n'a repondu que lorsque j'avais achete, j'avais vu ce transformateur et que de toutes facons il est d'utilite publique....J'ai pris contacte avec le mediateur mais il m'a renvoye vers la meme personne que j'avais deja vu a l'edf/erdf.
Depuis le transformateur figure sur le plan de cadastre de la mairie, mais aucun courrier, ni precision ne me sont donnees.
Prochainement des travaux d'enfouissement des lignes edf et telecom vont etre fait dans la rue et les terrains des proprietes.J'ai donc redemande a ceux que mon terrain me soit restitue mais je suis denouveau confrontee a des hommes qui n'ont aucun scrupule a soupirer et a me tourner le dos en disant qu'il ni a rien a faire...
MAIS IL NI A VRAIMENT RIEN A FAIRE? L'EDF PEUVENT FAIRE CE QU'ILS VEULENT? GRATUITEMENT?
MERCI DE VOTRE AIDE...

Par **Camille**, le **17/07/2012** à **16:40**

Bonjour,
Inutile de hurler (en majuscules), on n'est pas sourds...
[smile25]

Premier point : contrairement à une vieille Légende Urbaine couramment répandue, le cadastre n'est pas un dispositif "qui fait foi".
Le cadastre n'est, en réalité, qu'un instrument qui permet de calculer, donc d'établir, les impôts fonciers, c'est-à-dire la taxe foncière, accessoirement la taxe d'habitation, plus diverses contributions exceptionnelles et spontanées de solidarités républicaines, basées sur

la surface en propriété. Raison pour laquelle ce "fichier graphique" est géré par le Ministère de l'Economie, des Finances et du Redressement Fiscal...
[smile4]
Donc, il peut uniquement servir de [bon] "commencement de preuve". La seule vraie preuve sont les bornages "in situ", s'ils existent, ainsi que les différents actes de vente successifs, s'ils sont suffisamment précis. Ce qui est apparemment assez rare.
Donc, il n'est pas forcément étonnant qu'il n'ait pas été jugé utile de faire figurer ce transfo au cadastre, lors de l'installation initiale, s'il n'y avait pas du pognon à en tirer pour le fisc.
Or, plus de traces dans aucun des services concernés, y compris EDF (aujourd'hui ErDF), on peut penser que l'installation initiale remonte au... "néo-Déluge" (le transfo d'origine a pu être changé depuis, sans que personne ne se pose de question).
Donc, à supposer que ErDF soit soumis à la règle de droit commun, la question de la prescription trentenaire pourrait se poser.

Mais, en plus, en matière de lignes de transport ou de distribution, y compris, les transfos HT/BT, EDF bénéficie d'une forme d'exonération, déjà discutée sur ce forum ici :

http://www.juristudiant.com/forum/aggravation-d-une-servitude-erdf-t16071.html

A lire attentivement donc.

D'autant que, toujours lors de la première installation, l'EDF de l'époque n'a sûrement pas installé ce transfo "à la hussarde" et a probablement dû se mettre d'accord avec le proprio de l'époque, peut-être même en rachetant ladite parcelle à vil prix.

A vous de voir si ça vaut le coup d'entreprendre un parcours du combattant avec la loupe de Sherlock dans la main.
[smile16]

Par **12345karine**, le **17/07/2012** à **20:31**

merci pour vos explications. le lien est interressant.
je sais que je suis malheureusement toute petite contre erdf... mais je ne comprends pas que ces entreprises puissent faire ce qu'elles veulent, sans aucun papiers, comme c'est le cas, puisse qu'ils sont dans l'impossibilite de me fournir quoi que se soit. RIEN !
pensez vous que je devrais tenter de leur vendre cette parcelle, ou demander qu'une servitude soit faite (rien n'est note sur mon acte d'achat), ou pourquoi pas un loyer !?!?
ils n'ont jamais chercher a regulariser cette construction.
et si je vends ma maison, que dois je faire puisqu' il "n'existe pas", nul part ?

Par **Camille**, le **17/07/2012** à **21:48**

Bonsoir,
Ce que je ne comprends pas bien, c'est...
[citation]la position de la limite au sud de la propriete est materialisee par deux bornes en ses extremites, mais aucune ne delimite le terrain occupe par le transformateur

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[/citation]
et...
[citation]rien n'est note sur mon acte d'achat[/citation]
lequel doit normalement reprendre - ou au moins résumer les éléments essentiels - des actes précédents ;
alors comment avez-vous su...
[citation]que cette parcelle m'apartenait.
[/citation]
[smile17]
[citation]mais je ne comprends pas que ces entreprises puissent faire ce qu'elles veulent, sans aucun papiers, comme c'est le cas, puisse qu'ils sont dans l'impossibilite de me fournir quoi que se soit.[/citation]
Pas forcément. A l'époque de la première implantation, il y a peut-être eu des papiers. Égarés depuis dans les archives ténébreuses de la "boutique".
Supposons que le modèle d'origine a été installé en 1935, vous imaginez...
Ensuite, quand il a fallu le changer par un modèle plus moderne, plus personne ne s'est posé la question puisqu'on remplaçait un "existant".

Au fait, qu'en pense le notaire qui s'est occupé de votre acte de vente/achat ?

Par **12345karine**, le **17/07/2012** à **22:50**

1. mon terrain est borne. dont 2 bornes qui montre la limite de mon terrain cote sud. le morceau de terrain sur laquel se trouve le transfo n'est pas borne mais il est bien sur mon terrain.
2. quand j'ai achete la maison, les plans fournis avec l'acte notarie et la surperficie du terrain conrespondent bien, mais le transfo ni apparait pas ni aucune precision sur celui ci.
la mairie c'est renseignee aupres de l'edf et m'a confirme que le terrain m'apartenait. elle m'a aussi donne les precisions que j'ai mentionne dans mon 1er texte.
3. le notaire n'a rien dit ...
_____

pas simple je sais, mais je suis contente que vous preniez de votre temps pour me renseigner et chercher (peu etre) une solution
merci

Par **hvjade**, le **07/02/2016** à **19:09**

je suis en proces avec edf j ai gagne car il y avait une covention signee en 1967 .car une convention n est pas eternel elle et caduc depuis 1997.a ce jour il ont fait appel j attent la suite de la decision du tribunal de bobigny (ces proces dures depuis 2009)

Par **Camille**, le **07/02/2016** à **20:12**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Bonjour,
[citation]*a ce jour il ont fait* ***[s]appel[/s]*** *j attent la suite de la decision du* ***[s]tribunal de bobigny[/s]***[/citation]
Ah oui ? Vraiment ?

Par **jef69**, le **13/07/2016** à **16:40**

Bonjour,
a priori je m'adresse à Camille qui a l'air bien au courant des déboires de transfo EDF... J'ai une situation inverse à celle proposé. Je vivais tranquillement chez moi Lyon 3è (parcelle BO 3 et 62 lorsque des promoteurs ont souhaité racheter mon terrain. A cette occasion grande découverte, il existe une parcelle BO 2 enclavée dans la BO 3 censée détenir un transformateur (et paie l'impôt foncier pour la parcelle). Sauf que celui n'existe pas. Cette BO 2 a été créé on ne sait pas trop quand (1980 moment rénovation cadastre. Pas de trace non plus de mutation du côté de l'état hypothécaire mais comment parvenir à "prouver" que le projet transfo ne s'est jamais fait, que la parcelle a été créé sans que les propriétaires de l'époque ne s'en rende compte et les actes successifs de vente se sont transmis sans en tenir compte. Comment puis-je faire reconnaître ma propriété de fait (mais de moins de 30 ans) ?
cordialement à vous

Par **jef69**, le **13/07/2016** à **17:05**

Petite précision supplémentaire, il a été créé en 1979 une servitude au profit d'GDF mais sans que jamais ne soit créé de transformateur (plutôt électricité que gaz) sans que rien ne se concrétise dans les faits.

Par **Camille**, le **13/07/2016** à **22:28**

Bonsoir,
EDF ou GDF ? En 1979, GDF n'était pas fournisseur d'électricité. Servitude au profit de X, avec X = EDF ou GDF, veut dire que X n'est pas propriétaire, donc apparemment il ne reste plus que vous.
Selon moi, BO2 vous appartient. A quand remonte votre achat de l'ensemble ?
Je rappelle que le cadastre n'a pour seul "bénéficiaire" que le fisc, service foncier, donc lui au moins doit être au courant de l'opération...
Mais, normalement, vous aussi devriez l'être !

Par **jef69**, le **14/07/2016** à **09:52**

Oui effectivement, c'est bien GDF sur l'acte et aujourd'hui au cadastre il me parle d'un transfo appartenant à ERDF. Comment cela a basculé au moment de la privatisation ? En 1979 a été créé une "convention de servitude" publiée au bureau des hypothèques. Peut-être un projet

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

de faire quelque chose qui finalement ne
Bonjour et merci...
s'est jamais faite. Est-ce que pour cela le cadastre a créé un parcelle BO 2 ? Le cadastre a été rénové autour de 1980, passant se section C 291 à BO... une vérification aurait été faite alors auprès du propriéaire de l'époque et lui ne répondant pas (supposition de la contrôleuse fiscale du cadastre) la parcelle a été entérinée comme une réalité. Si oui comment s'en sortir et prouver que pas de transfo et ma propriété ?
(à suivre après we 14 ?)

Par **jef69**, le **14/07/2016** à **10:27**

bon we !

Par **Camille**, le **14/07/2016** à **13:28**

Bonjour,
Peut-être pas tout compris mais lors de la création de la parcelle BO2, elle a forcément été attribuée au propriétaire légitime de la parcelle BO2 de l'époque avec, éventuellement, création d'une servitude imposée audit propriétaire et au profit de GDF donc. Peu importe qu'il y ait réellement un transfo ou pas.
Qui paye la taxe foncière pour cette parcelle ?
Si transfo il y avait, cette servitude ne serait pas gratuite, normalement.

Par **jef69**, le **19/07/2016** à **11:44**

Bonjour,
et bien justement, c'est là que pas clair... la propriété est passé d'un ancien référencement C 291... à BO (rénovation cadastre vers 1980) sans que cela ne soit connu du notaire qui a continué à vendre le même bien en y ajoutant une servitude mais sans que soit mentionné dans les actes l'existence d'une parcelle BO 2. Elle a été découverte il y a 2 ans quand j'ai souhaité vendre ma maison... cela a rendu la vente impossible et depuis, mystère... l cadastre dit juste qu'elle est là et existe sans qu'il y ait de trace d'acte aux hypothèques.

Par **Camille**, le **19/07/2016** à **12:37**

Bonjour,
A qui le fisc envoie-t-il la taxe foncière associée à la parcelle BO2 ?
Et, normalement, la taxe d'habitation ?
Le fisc, apparemment, semble ignorer que l'occupant devrait être un transfo...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **jef69**, le **19/07/2016** à **16:52**

pour la parcelle BO 2, à ERDF même s'il n'y a pas de transfo et eux s'en rende pas compte, mais pour le cadastre il y aurait un transfo.. je ne sais s'il paie aussi la taxe d'habitation
nous on paie la taxe d'habitation pour le n° 27 et n° 29, sachant que la porte (sur le cadastre) se trouve sur la parcelle du 27
donc le fisc sait que c'est un transfo !

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés