Problème de tout à l'égout...

Par **Mouster**, le **13/01/2010** à **20:11**

En 1993, le tout à l'égout devient accessible dans mon lotissement.
Pour des raisons pratiques et techniques, mon voisin accepte que mon tuyau de raccordement passe par son terrain. Nous avons effectué les travaux ensemble, mon tuyau passant sous le sien. A l'époque il m'avait dit que ce n'était pas la peine de faire un acte notarié.

Depuis 17 ans aucun souci.

Je viens de vendre ma maison il y a quelques mois. Le passage de ce tuyau chez mon voisin était clairement notifié dans l'acte notarié.

A ma grande surprise, je viens d'être convoqué chez le conciliateur de justice. Mon voisin n'acceptant plus que mon tuyau passe chez lui. Je ne suis plus propriétaire du terrain. Le conciliateur me demande de faire des travaux pour que le tout à l'égout passe maintenant par "mon ancien terrain". Pour le moment je n'ai signé aucun accord.
Je ne sais que faire.

Pouvez vous m'éclairer sur le sujet... Dans quels articles trouver des réponses ?

merci

Par **Yn**, le **13/01/2010** à **20:17**

Bonsoir,

Avant de me prononcer, je ne suis pas sûr d'avoir tout saisi :

- Le voisin a accepté le passage du tuyau, pas d'acte notarié.
- Vente de la maison, mention du tuyau dans l'acte.
- Le nouveau voisin n'en veut plus et souhaite que des travaux soient réalisés.

Ai-je bien tout compris ?

Par **Mouster**, le **13/01/2010** à **20:33**

=> Mon voisin avait accepté que je passe le tuyau de tout à l'égout par chez lui. (en 1993)

=> J'ai vendu ma maison. (en Aout 2009)
Dans la vente il était précisé que l'évacuation du tout à l'égout passait chez mon voisin.

=> Mon ancien voisin ne veut plus que le tuyau passe par chez lui. C'est moi qui suit convoqué chez le conciliateur de justice en tant qu'ancien propriétaire.

Par **Yn**, le **13/01/2010** à **21:00**

Merci, j'ai eu raison de poser mes questions. Dernière précise : à quelle profondeur passe la canalisation ?

Concrètement, maintenant :

Le problème majeur réside dans le fait qu'aucune convention n'a été passée avec le voisin qui aurait permis de prouver l'établissement d'une servitude (ce qui aurait grandement facilité les choses). Toutefois, vous pouvez tenter de suppléer à l'absence d'écrit par témoins ou présomptions s'il y a commencement de preuve par écrit (précisions qu'une autorisation de de travaux d'aménagement je joue pas : [i:7fzslpf6]Cas, 3ème, 15 nov. 2000[/i:7fzslpf6]) ou si le litige n'excède pas 1500€.

Aux vues des faits d'espèce, cela semble assez compromis, à vous d'évaluer en fonction de la situation. Après, il s'agit d'une servitude non apparente, la situation se complexifie encore un peu plus, vu qu'il est possible en cas de possession de ladite servitude de la prouver par tous moyens car il s'agit d'acte de pure faculté. S'il s'avère que les travaux pour faire passer la canalisation chez votre voisin ont été réalisés par vos soins, cela peut être intéressant.

Ce qui peut s'avérer plus discutable est l'acte de vente conclu entre vous et le tiers acquéreur : si la formulation permet de conclure que l'acheteur avait connaissance de cette "situation", la charge des travaux devrait revenir au nouveau propriétaire étant donné qu'il a acquis la propriété en connaissance de cause.

[i:7fzslpf6]Quid [/i:7fzslpf6]de ce nouveau propriétaire ? Refuse-t-il de payer d'éventuels travaux ?

Enfin, pourquoi le voisin a-t-il subitement changé d'avis ?

Par **Mouster**, le **13/01/2010** à **21:17**

Le tuyau est enterré à bonne profondeur et respecte les normes.

Le voisin a changé d'avis parce que lui aussi avait sa maison en vente, et qu'il n'arrive pas à la vendre alors que moi j'ai vendu la mienne (c'est mon opinion, je ne vois pas d'autre motif).

Je ne pense pas que la nouvelle propriétaire veuille engager des travaux. Elle a acheté mon

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

terrain en sachant qu'il y avait une servitude passive (je pense que c'est le terme), et qu'il n'y avait aucun problème.

J'ai trouvé ceci sur un forum, un cas similaire au mien :

[code:2prrl7dj]Nous avons été confronté au même soucis.Notre évacuation d'eau passait sur le terrain de notre voisin sans que cela ne soit signifié chez le notaire.Ce voisin nous a demandé de reprendre ce tuyau sur notre terrain a nos frais.Aprés consultation du notaire il en résulte que même si la servitude n'est pas écrite elle existe et le voisin a du garder ce tuyau sur son terrain sachant que elle existait quand nous avons acheté.Et maintenant cette servitude est notée chez le notaire
[/code:2prrl7dj]

En théorie, je n'ai plus rien à voir avec cette histoire vu que je ne suis plus propriétaire du terrain, et que la servitude était indiquée dans l'acte de vente. Ce qui me dérange le plus c'est les problèmes que peut rencontrer la personne à qui j'ai vendu la maison et qui n'y ait pour rien dans cette affaire.

Par **Yn**, le **13/01/2010** à **21:23**

:roll:

Oui, cela conforte ce que j'ai pu dire (les pincettes en moins Image not found or type unknown), dans l'absolu : ce n'est effectivement plus votre affaire, vu ce qui a été dit, l'acquéreur ne devrait pas en subir les conséquences.

Par **Camille**, le **14/01/2010** à **12:53**

Bonjour,
D'accord avec Yn, je ne comprends pas bien la position du conciliateur : vous ne pouvez plus engager de travaux sur un terrain qui ne vous appartient plus... sauf à la "requête motivée" du nouveau propriétaire, mais pas du voisin.
Normalement, le mécanisme devrait être :
- le voisin (ancien ou nouveau, peu importe) force le nouveau propriétaire, qui ne pourra pas lui opposer l'acte notarié entre vous et lui, à effectuer les travaux
- le nouveau propriétaire se retourne contre vous pour les payer, mais ça va être dur pour lui, vu qu'il était au courant par l'acte notarié... sauf si l'acte mentionne qu'il s'agissait d'une servitude normalement acquise alors qu'elle ne l'était pas.

Par **jeeecy**, le **18/01/2010** à **16:35**

[quote="Camille":17p9xqg8]sauf si l'acte mentionne qu'il s'agissait d'une servitude normalement acquise alors qu'elle ne l'était pas.[/quote:17p9xqg8]

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

auquel cas on se retourne en responsabilité contre le notaire qui n'a pas bien fait son travail ;)

en conclusion tu ne peux pas être inquiété Image not found or type unknown

Par **Loulous te**, le **21/05/2014** à **15:43**

Ma voisine m'a demande de raccorde son tout à l'égout dans mon regard et m'a fait signe une lettre d'accord.
Depuis, je rencontre de nombreux problèmes:odeur, regard qui débordent et suis obligée de déboucher régulièrement.
Aucun acte notarié n'a été établi.
Ai un recours pour lui demander de se brancher au réseau et non chez moi?
De plus, ses tuyaux ne sont pas enterrés.....
Merci de vos réponses

Par **Muppet Show**, le **21/05/2014** à **17:27**

BONJOUR,

N'oubliez pas que Juristudiant est un forum étudiant. De ce fait nous ne sommes pas habilités à répondre aux demandes de conseils juridiques personnels. Les réponses que nos utilisateurs fourniront à de telles questions ne sauraient en rien engager leur responsabilité ou celle des modérateurs du site, et ne remplaceront jamais les conseils avisés d'un professionnel.

Cordialement.

Par **Agglaë**, le **26/05/2014** à **19:44**

Je voyais plutôt le problème comme un problème d'empiètement et non de servitude. Pour moi, la servitude est un droit de passage pour un terrain enclavé, elle est imposée au servant. Ce qui ne semble pas être le cas.

"Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour raison d'utilité publique". Il s'agit donc d'un abus de droit et il appartiendra au demandeur de prouver l'abus. Or, il a donné son accord. Toute la difficulté sera de démontrer qu'il y a eu accord. A défaut, la démolition peut être ordonnée.
Si l'accord est reconnu et qu'il y a révision de l'accord, il reviendra au nouveau propriétaire de le négocier.

Tout à fait d'accord Mopette, je ne suis pas juriste mais j'adore essayer de répondre à des cas, ça permet de mobiliser ses connaissances. J'ai donc peut être tout faux^^

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Sékou Traoré**, le **18/07/2014** à **10:31**

Salut, j'ai un traivail á domicil sur la dissertation juridique :les servitudes réels, je veux que vous me propose un plan simple.

Par **gregor2**, le **18/07/2014** à **12:14**

Bonjour, nous ne faisons pas les devoirs des uns et des autres sur ce forum, désolé ;)

En revanche vous pouvez nous soumettre un plan ou des questions claires, on aura probablement des réponses.

Par **Olivier**, le **18/07/2014** à **20:20**

Bonjour,

je viens de lire un peu les messages de ce post (même si je ne poste plus très souvent, je lis à peu près tous les messages quotidiennement... on n'oublie pas son bébé après 10 ans...)

Toujours est il qu'on a ici un problème de servitude qui n'a pas été constatée. Il est dommage qu'au moment de la vente de la maison, le Notaire chargé de la vente n'ait fait que préciser que l'assainissement était assuré par un tuyau qui passe chez le voisin sans convoquer ce dernier à la signature de l'acte pour constater ET PUBLIER la servitude. A mon sens il y a là un manque de conseil de la part de mon Confrère...

Par ailleurs, concernant la charge des travaux vous n'êtes effectivement plus propriétaire et le voisin ne peut donc vous obliger à quoi que ce soit. Il lui appartient de se retourner contre le nouveau propriétaire afin que celui ci réalise les travaux afin de se raccorder directement et sur son propre terrain au réseau communal d'assainissement (si cela est possible). A charge éventuellement pour votre acquéreur de se retourner contre vous s'il estime que votre responsabilité est engagée dans ce dossier (ce qui n'est que peu probable dans la mesure où il a signé l'acte d'achat chez mon Confrère qui précisait clairement la situation. Encore une fois je rejoins jeeecy le recours sera plutôt à formuler contre le Notaire rédacteur de l'acte (sous réserve de la rédaction du paragraphe et des précisions figurant dans l'acte qui, je n'en doute pas, sont certainement plus que satisfaisantes...)

Bref, vous devez impérativement refuser de payer quoi que ce soit, n'étant plus à ce jour propriétaire.

Pour votre ancien voisin maintenant, tout le but de la manoeuvre va être de prouver que le raccordement peut être réalisé autrement qu'en passant par son terrain. Si ce n'est pas le cas alors il y a de fortes chances que le tribunal constate l'existence de la servitude et il suffira alors à votre acquéreur de publier le jugement afin de rendre cette servitude opposable à son voisin, à ses acquéreurs et à tous les futurs propriétaires des deux terrains concernés.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Vous pouvez donc à mon avis (de notaire mais qui n'engage que moi) dormir sur vos deux oreilles.

Sentiments dévoués.

Par **polo2205**, le **11/10/2014** à **23:10**

Bonjour je souhaite acheter un terrain, le probleme est que le regard du tout a l'égout est sur le chemin privee du voisin mais en m entretenant avec lui il ma fait comprendre que si le terrain a vendre ne lui revenait pas il n autoriserait aucun passage !!!.a-t-il le droit de faire ca vu que c'est un service public ?merci

Par **Olivier**, le **11/10/2014** à **23:43**

Bonjour, si l'assainissement de votre terrain est assuré par un système collectif, vous devez assurer l'assainissement au moyen d'un réseau séparatif, les regards de branchement eaux usées et eaux pluviales devant être situés en limite de propriété sur VOTRE terrain.
S'il n'est pas possible de vous raccorder autrement qu'en passant sur le terrain du voisin alors il faudra constater une servitude.
S'il s'y oppose vous êtes en droit d'obtenir du tribunal la création de cette servitude.
Avez vous contacté le service communal de l'assainissement afin d'évoquer votre problème ?
Cordialement

Par **polo2205**, le **12/10/2014** à **09:35**

Oui j'ai vu le maire qui ma dit qu'il fallait qu'il regarde dans les convention si il exister un texte de loi qui lui donne raison oui ou non . Il ma laisser entendre aussi que du moment ou c'est public tout a chacun de pouvoir si raccorder !!!? Mais comme il est sur un chemin privée ???

Par **Olivier**, le **12/10/2014** à **10:12**

mais ce chemin privé vous appartient certainement pour partie si vous passez dessus pour accéder à votre terrain. Soit il vous appartient soit vous avez obligatoirement une servitude dessus.
Vous devriez aller consulter un notaire afin qu'il regarde votre titre de propriété et les plans du cadastre, ce n'est pas évident de vous répondre sur un plan purement théorique.
Je rappelle une nouvelle fois (contrairement à ce que d'aucune prétendent) que le notariat est un service public, gratuit tant qu'il s'agit de vous conseiller et que le conseil n'est pas suivi d'un acte.... Mais ça les gens ont tendance à l'oublier et nous considèrent comme des rentiers...

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **polo2205**, le **12/10/2014** à **10:25**

Non mon entrer est en haut du terrain car c'est un terrain en pente avec tout les réseaux dont le tout a l'égout en bout de chemins mais le tout a l'égout qui m'interresse est en bas sur le chemin du voisin car pour que les eaux user parte il me faut de la pente !!!

Par **Isidore Beautrelet**, le **11/12/2020** à **08:01**

Bonjour

Suppression d'un doublon

https://www.juristudiant.com/forum/probleme-passage-tuyau-non-acte-t35074.html

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés