

Problème de servitude

Par **Galandrielle**, le **18/05/2004** à **19:58**

Bonjour,

Je possède une maison et sous mon jardin passent les tuyaux d'eaux usées de mes voisins et cela dégage une très mauvaise odeur. Lors de l'achat il ne m'a jamais été précisé qu'il existait une quelconque servitude, il n'existe aucun écrit mais visiblement cela fait 30ans que ça dure. Mes voisins vont bientôt mettre leur maison en vente et ils ne veulent pas faire part au notaire de l'implantation de ces tuyaux sous ma propriété. Je souhaiterais savoir s'ils sont dans leur droit en refusant de faire retirer ses tuyaux et si je peux faire quelque chose pour les forcer à faire des travaux pour libérer ma propriété. (Cela m'empêche d'ailleurs de creuser pour faire une terrasse!)

Cette situation constitue-t-elle une servitude?

Merci d'avance de vos réponses!  image not found or type unknown

Par **germier**, le **18/05/2004** à **21:04**

cela fait "30 ans" me fait penser à la prescription acquisitive: donc je me taierai sur ce point

Par **Yann**, le **18/05/2004** à **21:21**

Hélas, à mon sens germier a raison, par le biais de la possession il y a une acquisition de ce droit de servitude. C'est une sorte d'usucapion 2262CC... Désolé, mais même s'il est de mauvaise foi le voisin peut garder ses tuyaux  image not found or type unknown

Par **Galandrielle**, le **18/05/2004** à **21:31**

Après vérification, cela fait 13 ans qu'ils sont là.
La solution est différente dans ce cas si je comprends bien.

Par **Yann**, le **18/05/2004** à **21:43**

Alors là oui totalement! Il faut 30ans pour qu'il y ait une acquisition par ce moyen. Il est possible s'ils sont de bonne foi d'avoir une acquisition en 10 ou 20ans. Mais ici c'est une acquisition de servitude réelle, dans ce cas il est impossible de faire jouer la durée abrégée, donc s'ils n'en ont pas bénéficié depuis 30ans et qu'ils n'ont aucun titre pour cette servitude ils n'ont pas le droit de s'en prévaloir. Il est possible d'agir contre ça.

Par **Olivier**, le **18/05/2004** à **22:16**

sauf bien sur s'il existe une servitude légale sur le fonds dont tu es propriétaire....

Par **Galandrielle**, le **19/05/2004** à **07:04**

Je pense que s'il existait une servitude légale le notaire m'en aurait fait part lors de l'achat. Est-il tenu de donner une telle information?

Par **Olivier**, le **19/05/2004** à **07:22**

Je pense que ça fait partie de ses obligations oui. En tout cas si j'étais notaire (c'est la carrière à laquelle je me destine) je n'omettrais pas de signaler l'existence de servitudes à l'acquéreur...

Par **Yann**, le **19/05/2004** à **08:35**

La servitude légale c'est ce à quoi je faisais référence en disant qu'il n'avait aucun titre pour cette servitude. Sinon, oui le notaire aurait du le signaler à la vente.

Par **germier**, le **19/05/2004** à **15:29**

je ne pense pas que le notaire soit tenu d'informer l'acquéreur des servitudes légales (il ne va pas aller voir si le terrain qu'il vend est en contrebas par exemple et doit donc supporter l'écoulement des eaux de ruissellement, pluviales) mais seulement des servitudes contractuelles publiées.

Puis le voisin peut se prévaloir d'une autorisation plus ou moins tacite de l'ancien propriétaire, ou pourquoi pas écrite

Par **germier**, le **19/05/2004** à **15:44**

je viens de relire la question:

si j'ai bien compris c'est le voisin vendeur qui ne veut pas que soit indiqué dans son acte de vente que ses tuyaux d'eaux usés passent chez toi.

Ma conclusion serait qu'il n'est pas très sur de son droit.

Mais je ferai remarquer que l'on installe pas de telles conduites sans que le voisin ayant ces

tuyaux chez lui puissent l'ignorer: Image not found ces travaux ont été fait à l'insue de mon plein grè

qui dit eaux usées dit tout à l'égout, imposé par l'autorité publique ?