

Servitude tout à l'égout

Par **higmar**, le 17/02/2012 à 07:48

Bonjour, je viens de signer un sous seing pour une maison dont une partie du terrain a été divisée et vendu (sous seing également) une semaine avant mon achat. Le tuyau du tout à l'égout de notre maison passe maintenant chez le voisin avant de revenir chez moi pour l'évacuation. L'agence nous a dit qu'il se brancherait dessus. Après en avoir parlé avec plusieurs personnes tout le monde me dit qu'il ne faut surtout pas partager une évacuation de tout à l'égout. Sur mon acte et celui du voisin il n'y a rien de mentionné à ce sujet. Le tuyau passant chez lui est il en droit de s'y brancher ? Sachant que son terrain est contre la voie publique ou le tout à l'égout urbain passe. Puis je transformer mon branchement pour qu'il reste dans ma propriété ? (sur le plan du projet de division il est indiqué "canalisation d'eaux usées sur sa parcelle (celle de la maison qui passe chez lui)) Merci pour vos réponses je suis encore dans le délai de rétractation jusqu'à lundi et l'agence ne me rappelle pas depuis que je leur ai parlé au téléphone à ce sujet.

Par **Camille**, le 17/02/2012 à 08:20

Bonjour,

[citation] tout le monde me dit qu'il ne faut surtout pas partager une évacuation de tout à l'égout.

[/citation]

Je ne vois pas trop bien pourquoi, d'un point de vue purement technique.

Le seul "hic" pourrait être qu'en cas d'engorgement de la partie commune, de savoir qui va payer pour le débouchage...

[citation]Puis je transformer mon branchement pour qu'il reste dans ma propriété ?

[/citation]

Bien évidemment que oui, si c'est techniquement possible. Vous êtes bénéficiaire d'une servitude, vous n'y êtes pas astreint. C'est votre voisin qui y est astreint, pas vous.

Par **higmar**, le 17/02/2012 à 08:58

Merci Camille pour votre réponse rapide. L'évacuation part de chez moi fait un passage chez le voisin qui veut l'utiliser et revient chez moi avant de se jeter dans le tout à l'égout urbain. Ils ont du négocier ça entre eux car la parcelle qu'ils achètent n'est pas viabilisée afin de réduire

les couts. Le problème c'est que si leurs déchets viennent boucher la canalisation de mon coté tous les frais sont à ma charge et comme je le disais plus haut ils ont la voie qui passe juste devant chez eux. Je voudrais savoir si juridiquement le fait que la canalisation passe chez eux et qu'elle soit mentionnée sur le plan de projet de division du géomètre ils ne puissent l'utiliser sans rien demander car c sur leur terrain. Je rappelle que rien n'a été acté concernant l'évacuation des eaux usées sur le sous seing.

Par **Camille**, le 17/02/2012 à 10:47

Re,

Un peu de mal à comprendre, mais bon, pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué (je parle de ceux qui ont démembré).

Je résume :

Tronçon n°1 : part de chez vous et va vers chez le voisin ;

Tronçon n°2 : en aval du premier, chez le voisin, vient de chez vous et repart vers chez vous ;

Tronçon n°3 : en aval du deuxième, chez vous, vient de chez le voisin et va vers le tout-à-l'égout communal.

Votre voisin ayant la possibilité d'accéder directement au tout-à-l'égout communal.

Le tronçon n°2 a créé une servitude. Vous êtes le fonds dominant et votre voisin est le fonds servant.

Si votre voisin veut se raccorder au tronçon n°2, alors il ne peut le faire qu'en vous demandant l'autorisation puisque, du coup, il créerait automatiquement une servitude en sens inverse :

Il serait le fonds dominant et vous le fonds servant pour le tronçon n°3.

Or, il ne peut vous l'imposer que s'il n'a aucun autre moyen de faire autrement. Ce qui n'est apparemment pas le cas.

La notion de "confort" ou de "moindre coût" n'entre pas dans celle de la servitude (sauf cas très particulier).

Donc, selon moi, vous pouvez lui interdire de se raccorder à votre évacuation.

Curieux qu'un notaire ou une agence immo ne sache pas ça.

De votre côté, je dirais que votre acte notarié doit impérativement mentionner la servitude dont vous êtes bénéficiaire ET l'absence de toute servitude grevant votre fonds.

Même topo, en gros, que pour un droit de passage.

Par **higmar**, le 17/02/2012 à 11:56

merci beaucoup camille pour le temps que vous avez passé à me répondre. je viens de téléphoner à mon notaire et c'est exactement ce qu'il m'a dit. j'aurais peut du lui téléphoner de suite ca vous aurai évité de perdre du temps. encore merci cordialement