

servitude par destination de pere de famille

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **16:06**

Bonjour,

j ai acheté en 2008 une maison, celle ci avant 1996 faisait partie d'un fond sue lequel a été construit 2 maisons, la mienne en 1962 et la seconde en 1988 par le même propriétaire. La seconde maison a été raccordée au réseau de ma maison déjà existant. Lors de la séparation du fond les canalisations de ma maison se sont retrouvées sur le fond de la 2eme maison, puis je considerer qu'il s'agit d 'une servitude par destination de pere de famille avec une servitude discontinue et apparente (presence d'un regard) sachant que rien dans l acte de division ne remet en cause cette presence art 694 du CC)

cordialement

Par **Yukiko**, le **10/08/2020** à **17:32**

Bonjour,

Le cas est litigieux. Il semble que vous ayez fait le tour de la question. La servitude par destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues sur le fondement de l'article 694 mais il faut tout de même que cette servitude soit apparente. Une évolution de la législation serait bienvenue. En attendant, il faut faire avec les textes en vigueur qui ne prennent pas en compte les évolutions techniques, notamment les réseaux souterrains. Vous n'avez que le regard qui vous permette d'invoquer le caractère apparent de la servitude que vous revendiquez. Je ne sais pas ce que cela vaudrait devant un tribunal. Vous pouvez lire ce rapport de la cour de cassation :

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_partie

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **18:24**

merci pour votre réponse :

ce regard est situé contre la cloture de separation et son positionnement ne correspond pas à une trajectoire logique qui serait d 'aller directement vers l'allée qui emmène la canalisation vers la rue, il descend en direct vers mon ex canalisation et repart presque à angle droit. La cloture est implantée en diagonale (ce qui fait un espace triangulaire chez moi) comme si la

volonté était de faire passer la cloture de façon à ce que chacun ait son regard.

Si mon voisin conteste je me retrouve avec une maison qui a perdu ses évacuations d'eaux usées alors que je ne suis pas à l'origine du problème, donc des frais. La responsabilité n'incombe-t-elle pas au notaire qui s'est occupé à la fois de la vente au moment de la division et n'a pas été vigilant sur le sujet et s'est occupé de la vente à mon voisin.

Par **Yukiko**, le **10/08/2020** à **19:23**

Responsabilité du notaire, peut-être. Mais la division remonte à 1996, il y a plus de vingt ans. Vous ne pouvez plus rien tenter à l'égard du notaire.

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **19:32**

la division date de plus de 20 ans mais la vente faite à mon voisin date de 12 ans et celui-ci m'a montré son regard en 2016 mettant en évidence à ce moment-là la servitude, cela fait moins de 5 ans c'est peut-être encore jouable

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **19:34**

et rien sur l'acte de vente de mon voisin donc on passe de possible servitude par destination de père de famille à servitude cachée

Par **Yukiko**, le **10/08/2020** à **19:55**

La notion de servitude cachée n'existe pas en droit.

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **20:22**

alors quel recours ?

Par **Yukiko**, le **10/08/2020** à **20:38**

L'idéal serait d'obtenir un acte reconnaissant de servitude du voisin. Si celui-ci n'intente rien à votre encontre, les choses restent en place. S'il agit, il y aurait peut-être lieu à invoquer l'abus de droit.

Par **texmuche**, le **10/08/2020** à **20:48**

en effet je connais cette possibilité mais ce n'est pas sa position, cela fait 2 ans qu'il tente de vendre sa maison et il ne veut pas entendre parler de servitude et il ne souhaite pas "mentir" à un futur acheteur sur la situation, ce que je peux comprendre. Pourquoi pas l'abus de droit...

En attendant son compteur électrique est sur mon terrain....

Par **texmuche**, le **11/08/2020** à **17:48**

Question subsidiaire : n'est-il pas possible de faire valoir que la canalisation étant à l'origine construite pour ma maison et conservée en l'état par le propriétaire lors de la division me donne un "droit d'usage" ?

2eme question subsidiaire : le titre récognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude, mais dans le cadre d'une servitude discontinue non apparente il n'y en a pas

Par **Yukiko**, le **11/08/2020** à **20:45**

[quote]

n'est-il pas possible de faire valoir que la canalisation étant à l'origine construite pour ma maison et conservée en l'état par le propriétaire lors de la division me donne un "droit d'usage"

[/quote]

C'est, exprimé autrement, ce que dit le code civil sur les servitudes par destination du père de famille. Malheureusement, cela ne vaut que pour les servitudes apparentes. Une évolution législative serait souhaitable mais elle n'est pas encore intervenue.

[quote]

le titre récognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude, mais dans le cadre d'une servitude discontinue non apparente il n'y en a pas

[/quote]

Rien n'interdit à votre voisin d'admettre devant notaire qu'existe une servitude à votre profit pour ce qui concerne les canalisations enterrées. Vous avez un argument pour l'y pousser : "tu ne m'embêtes pas pour mes tuyaux, je te laisse tranquille pour ton compteur électrique".

Par **texmuche**, le **11/08/2020** à **20:53**

c'est en effet le discours que je lui tiens. Je vais quand même demander au géomètre le plan

qui a été fait lors de la division histoire de voir si la totalité de la canalisation est sur son terrain.

Merci pour votre réponse

Par **texmuche**, le **11/08/2020** à **21:02**

et en tournant la question comme cela :

une division peut elle léser un fond d'un element aussi important que la possibilité d'evacuer des eaux usees ?

Par **texmuche**, le **15/08/2020** à **16:26**

Les art 543 et 553 du code civil ne pourraient-ils permettre de régler le problème :