



Achat maison et servitude

Par **phil4967**, le **07/10/2023** à **16:57**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'une maison.

Suite au contrôle de l'assainissement il a été montré que ma canalisation d'évacuation des eaux pluviales passe chez le voisin pour ensuite déboucher sur la rue.

Il n'y a aucune servitude concernant cette canalisation.

L'agence qui a rédigé le compromis de vente ainsi que le notaire chargé de la vente ont contacté ce voisin afin de mettre en place cette servitude.

Celui ci fait la sourde oreille et ne souhaite pas mettre en place cette servitude.

Est il raisonnable de signer la vente?

Comment me protéger?

Car si le voisin détruit ou bouche cette canalisation, ma cour d'où part cette canalisation sera inondée car tout mes descendants de gouttières vont dedans.

L'agence fait le forcing pour que la vente se fasse quand même.

Merci pour vos réponse rapides, la vente est fixée au mercredi 11 prochain!!

Et merci pour vos conseils

Philippe

Par **youris**, le **07/10/2023** à **17:35**

bonjour,

votre vendeur ou son mandataire devait vous informer du passage de cette canalisation chez le voisin.

les égouts sont des servitudes continues, si le passage de cette conduite chez votre voisin est

apparent, par la présence de regards, cette servitude peut s'acquérir par titre ou la possession de 30 ans. Si ce passage n'est pas apparent, la servitude ne peut s'acquérir que par un titre c'est à dire une convention notariée établie entre vous et votre voisin.

par principe, il faut fuire un bien grevé d'une servitude.

que l'agence fasse le forcing, c'est compréhensible car elle attend sa commission, mais ne l'écoutez pas, car une fois que ce sera signé, l'agence aura sa commission et vous les problèmes.

mon conseil, exigez de votre vendeur la signature du titre de servitude avant la vente.

le voisin pourrait exiger la suppression de cette conduite si il n'y a aucun signe apparent.

salutations

Par **phil4967**, le **07/10/2023 à 17:40**

Merci beaucoup pour votre réponse

J'espère que l'on va pouvoir fair marche arrière, l'appel de fond du notaire a été fait vendredi!

Par **Karpov11**, le **07/10/2023 à 18:02**

Bonjour,

Un notaire, pour rédiger un acte authentique établissant une servitude, demande normalement:

-les titres de propriété des fonds dominant et servant

-la photocopie des CNI des propriétaires et, éventuellement, celle du livret de famille

-un plan de la servitude signé par le propriétaire du fonds servant avec une mention style "bon pour accord".

Je doute que l' établissement de la servitude se fasse en 2/3 jours (moi ça fait 2 mois que j'attends ma servitude)

Cordialement

Par **beatles**, le **08/10/2023 à 10:46**

Bonjour,

Pour compléter youris si votre propriété et celle de votre voisin ont appartenu à un même propriétaire [les articles 692 à 694 du Code civil](#) pourraient s'appliquer selon le cas.

Cdt.

Par **phil4967**, le **08/10/2023 à 12:13**

Bonjour

Merci à vous tous pour vos réponses

Je vais faire retarder la vente pour que tout cela s'éclaircisse

Par **Visiteur**, le **08/10/2023 à 14:06**

BONJOUR

L'article 681 du CC dit que tout propriétaire doit faire en sorte les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

J'ai connu un peu le même souci, il y a 10 ans, notre solution a été de faire un puits perdu, car il nous est interdit de rejeter les eaux pluviales dans les égoûts.

Savez vous quelle maison fut construite la première ?

Selon les PLU, on peut trouver que les eaux pluviales doivent être évacuées de manière à ne pas causer de nuisances à autrui. Elles peuvent être évacuées de plusieurs manières; par infiltration dans le sol de la propriété : (cela nécessite un sol perméable et un espace suffisant), par rejet dans un cours d'eau ou un fossé (autorisation préalable de l'administration) ou par raccordement au réseau d'assainissement collectif (accord de la commune qui peut être soumis à des conditions spécifiques).

S'il s'avère qu'aucune trace n'existe dans vos documents ou ceux du voisin et que ce dernier refuse tout compromis, vous pourriez être contraint de modifier l'installation existante.

Vous pouvez par exemple envisager de les diriger directement vers la voie publique si cela est techniquement possible et autorisé par les règles d'urbanisme de votre commune, ou installer un puist perdu, voire un système de récupération, souvent recommandé (cuve, bassin de rétention...) afin de pouvoir réutiliser ces eaux pour l'arrosage par exemple.

Si vous ne parvenez pas à trouver une solution satisfaisante, il peut être utile de consulter un avocat ou un conseiller juridique pour vous aider à résoudre ce litige.