



Tuyau évacuation du voisin passe dans ma salle d'eau

Par **Savoir67**, le **10/12/2019 à 21:54**

Bonsoir,

Je suis en copropriété dans un bâtiment de 4 appartements.

Chaque appartement a un tuyau d'évacuation des eaux usées horizontale qui se jette étage par étage dans une canalisation commune verticale situé en dehors des appartement sur les loggias.

Je viens de m'apercevoir que mon voisin du dessus n'avait pas de tuyau d'évacuation propre mais qu'un tuyau descendant de sa salle de bain se jetait dans mon évacuation. Cette évacuation du voisin fait un bruit énorme quand il tire la chasse d'eau des wc qui ont une évacuation horizontale aussi.

J'ai acheté l'appartement il y a 1 an, le tuyau du voisin n'était pas apparent car derrière une cloison.

La 1ère fois que j'ai entendu la chasse d'eau j'ai pensé que l'évacuation de chaque appartement se faisait dans une colonne commune qui passait dans les salles de bain mais je viens de constater que seul mon voisin n'a pas d'évacuation individuelle.

Le règlement de copropriété indique que les canalisations dans les appartements sont privatives.

Dans l'acte de vente, il n'y a aucune mention de servitude quelconque et je viens de découvrir le "squattage" de mon évacuation. Je suppose que cela s'est fait quand l'immeuble a été mis en copropriété en 1986.

Puis-je considérer qu'il s'agit d'une servitude discontinue et qu'il faut un acte pour authentifier ce droit ?

Merci pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par **youris**, le **11/12/2019 à 09:38**

bonjour,

il peut s'agir d'une servitude par destination de père de famille prévue par les articles 692 et s. du code civil.

si c'est l'ancien propriétaire du bâtiment qui a mis en place cette conduite avant de créer la copropriété, c'est un servitudes par DPF qui vaut titre.

voir ce lien : <https://www.village-justice.com/articles/servitude-par-destination-pere-famille,25967.html>

il faut toujours être méfiant quand on achète un bien dans un bâtiment ancien qui a été transformé en copropriété que ce soit en matière d'isolation phonique et des réseaux devenus collectifs qui traversent les appartements, il y a souvent des surprises.

salutations

Par **Savoir67**, le 11/12/2019 à 10:32

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Il semblerait que la Cour de Cassation estime qu'il s'agit d'une servitude discontinuée et qu'en conséquence il faille un acte. Je voudrais être sûr d'avoir bien compris ce que j'ai lu, d'où mon message.

Par **youris**, le 11/12/2019 à 10:39

le lien que j'ai cité indique:

[quote]

La jurisprudence admet l'existence de la servitude par destination du père de famille, même discontinuée, lorsque l'acte par lequel la propriété initiale a été divisée ne comporte pas de clause contraire à la servitude.

*C'est ce que rappelle l'arrêt rendu par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation le 2 mars 2017 (n° 15-26.752), en admettant qu'**une parcelle puisse bénéficier sur une autre, par destination du père de famille, de servitudes à la fois continues (en l'espèce, d'alimentation électrique et de vue) et discontinuées (un droit d'accès).***

[/quote]

Par **Savoir67**, le 11/12/2019 à 11:00

Mais ça ne veut pas dire qu'il ne faut pas un acte dans le cas d'une servitude discontinue.

"La cour de cassation a dû réaffirmer, dans un **arrêt du 27 janvier 2004 (5)**, le principe constant suivant lequel une servitude discontinue ou non apparente peut faire l'objet d'une protection possessoire, bien qu'elle ne puisse être acquise par une possession prolongée, même immémoriale, à condition qu'elle repose sur un titre duquel il résulte que le demandeur au possessoire a entendu exercer un droit et non user d'une simple tolérance."

https://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_

Par **youris**, le 11/12/2019 à 13:25

l'arrêt de 2017 donc plus récent à celui de 2004 que vous citez indique qu'un servitude par DPF peut s'appliquer dans le cas d'une servitude discontinue donc sans titre.

mais vous pouvez consulter un avocat pour avoir une réponse émanant d'un professionnel du droit.

Par **youris**, le 11/12/2019 à 13:35

l'arrêt de 2017 donc plus récent que celui de 2004 que vous citez, indique qu'une servitude par DPF peut s'appliquer dans le cas d'une servitude discontinue donc sans titre.

mais vous pouvez consulter un avocat pour avoir une réponse émanant d'un professionnel du droit.

Par **Savoir67**, le 11/12/2019 à 14:52

L'arrêt que vous citez fait référence, sauf erreur, à une servitude apparente alors que dans mon cas la servitude n'était pas apparente.

Mais il est vrai que l'avis d'un avocat spécialisé dans le droit immobilier permettra de confirmer ou d'infirmer ce que je pense avoir compris.