



Voisin menace de couper mon évacuation privée

Par **Julien_3807**, le **28/02/2019** à **01:08**

Bonjour à tous :)

Je vous explique mon problème.

J'habite une bâtisse qui est divisée en 3 appartements.
2 Appartements au premier étage et un appartement + un garage au rez de chaussé.
J'habite au 1er étage, mon garage se trouve juste en dessous et mon voisin au Rez-de-chaussé (A coté de mon garage donc)

Il a récemment fait des travaux dans son appartement et s'est rendu compte qu'une de mes évacuation (WC , SDB , et cuisine) passait dans son appartement , derrière du BA13.
Cette évacuation est reliée a un égout.

Cette évacuation passe d'abord dans mon garage (qui se trouve juste en dessous de mon appartement) puis rentre dans son appartement.

Ni moi, ni mon voisin étions au courant de cette installation.
Mon voisin souhaiterait supprimer cette évacuation et la relier à un autre égout.

Il pourrait très bien la laisser mais veut absolument la déplacer.
Je ne serais pas contre le fait de faire des travaux, mais à condition de ne rien payer.

Mes questions sont les suivantes :
A-t-il le droit de m'obliger à déplacer mon arrivée d'eau et mon évacuation sachant que je n'étais pas au courant de cette installation ?

Il menace de couper et de boucher mon tuyau d'évacuation, est-il dans son droit ?

Pour les curieux, j'ai des photos à disposition pour y voir plus clair, je peux les envoyer par mail.

Merci d'avance à ceux qui prendons le temps de me répondre :)

Par **beatles**, le **02/03/2019** à **12:46**

Bonjour,

Dans votre cas nous avons à faire à une servitude discontinue apparente ; discontinue car les eaux usées sont le fait de l'homme

[quote]

Article 692 du Code civil

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Article 693 du Code civil

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Article 694 du Code civil

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Les servitudes dans la jurisprudence récente de la Cour de cassation (par M. Laurent JACQUES, conseiller référendaire à la Cour de cassation)

La destination du père de famille est l'acte par lequel le propriétaire avisé d'un héritage, destine cet héritage ou une partie de celui-ci à l'usage ou à l'utilité d'un autre fonds lui appartenant ou d'une partie de cet autre fonds, de telle sorte que l'aménagement existant entre eux, qui ne constituait jusqu'alors que l'exercice du droit de propriété, deviendra, par l'effet de la loi, et sous certaines conditions, une servitude.

L'aménagement des fonds constituant la destination du père de famille doit avoir été réalisé par le propriétaire avant leur séparation et subsister à ce moment, faute de quoi il ne peut révéler l'intention du constituant d'assujettir une parcelle à une autre.

Aux termes de l'article 694 du Code civil, "si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné".

La conciliation de ce texte, qui n'exige pas que la servitude soit continue, avec l'article 692, qui pose en principe que la destination du père de famille ne vaut titre que pour les servitudes apparentes et continues, a suscité de nombreuses controverses doctrinales.

Il est désormais acquis que chaque texte a son propre domaine d'application : l'article 692 vise le cas où l'aménagement, établi ou maintenu par le propriétaire commun, correspond à une servitude apparente et continue ; l'article 694 s'applique en revanche aux servitudes apparentes mais discontinues. Dans le premier cas, il n'est pas nécessaire de produire le titre qui a opéré la séparation, car l'existence d'un aménagement permanent et apparent est

présumée traduire la volonté du propriétaire commun d'établir une servitude. Au contraire, si l'aménagement correspond à une servitude apparente, mais discontinue, cette servitude naît bien, elle aussi, de la séparation des fonds en vertu de la destination du père de famille, mais seulement si l'acte de séparation ne contient "aucune convention relative à la servitude". Par suite, celui qui invoque la servitude doit prouver cette circonstance et, à cette fin, produire l'acte de séparation des fonds, afin que le juge puisse vérifier que cet acte ne contient aucune stipulation contraire au maintien de la servitude.

La possibilité d'établir par destination du père de famille une servitude discontinue mais apparente semblant encore assez souvent méconnue, ce principe a été rappelé par un **arrêt du 24 novembre 2004** qui énonce, pour casser une décision qui avait retenu à tort que seules les servitudes continues et apparentes pouvaient être établies par destination du père de famille, que "la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues, lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien".

Arrêt du 24 novembre 2004 (pourvoi n° 03-16366)

Vu l'article 694 du Code civil ;

Attendu que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ;

Attendu que pour dire que les époux X... ne pouvaient se prévaloir du titre légal que constituerait la destination du père de famille, l'arrêt retient qu'il n'est pas contesté que les fonds actuellement divisés et propriété de chacune des parties ont appartenu au même propriétaire, mais que seules les servitudes continues et apparentes peuvent être établies par destination du père de famille ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien, la cour d'appel a violé l'article susvisé ;

[/quote]

Vous avez donc une servitude par destination du père de famille !

[quote]

Article 701 du Code civil

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et

celui-ci ne pourrait pas le refuser.

[/quote]

Cdt.