



Présence de canalisation du voisin sans servitude

Par **Milanini Stephane**, le **25/08/2017** à **09:48**

D'abord je plante le décors :

Nous sommes sur des propriétés dont les terrains sont en forte pente. Nous avons une servitude de canalisation avec le voisin du dessus pour l'évacuation des eaux usées. De plus ces canalisations sont la propriété de la copropriété car tout a été installé lors du lotissement des terrains.

Maintenant les faits :

A l'occasion d'une fuite d'eau usée de la propriété du voisin à droite de chez nous, vers chez nous (beurk), nous avons découvert que celui ci s'est branché sur la canalisation du voisin du dessus. J'espère que c'est clair :)

Je pense que ce voisin a pris la solution la moins chère pour lui ... grrr :(

Petite information : le voisin comme nous sommes les primo propriétaires, donc il est clair que cela a été fait sans notre accord et que ce n'était pas présent initialement.

Nous ne sommes pas dans une relation à l'amiable, c'est un voisin particulièrement c...t et qui ne veut pas reconnaître son tort.

Une lettre AR vient de partir pour lui sommer de désinstaller tout son système d'évacuation de notre propriété (1m de canalisation et un regard).

Ma question est simple, au cas où ce voisin n'obtempère pas dans le délai donné dans la lettre AR, suis-je en droit d'appeler un plombier et de faire enlever toute canalisation qui ne fait pas l'objet d'une servitude et de faire boucher la canalisation de mon cher voisin en limite de propriété ?

Merci d'avance

Par **youris**, le **25/08/2017** à **09:58**

bonjour,

il est toujours risqué de vouloir faire justice soi-même, il vaut mieux passer par la case tribunal. dans votre cas, il s'agit d'une servitude non apparente et l'article 691 du code civil indique:

" les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que titres.
vous auriez pu ajouter à votre courrier que n'ayant pas de titre de servitude pour le passage de ses eaux usées, il doit enlever ses ouvrages.
si vous avez une protection juridique, il faut vous en servir.
salutations

Par **Milanini Stephane**, le **25/08/2017** à **11:49**

merci de votre réponse.

Mais justement ce cher et tendre voisin ne possédant pas de titre de servitude, il me semble légitime de considérer en l'absence de réponse de mon voisin, que toute canalisation présente sans titre de servitude sur ma propriété m'appartient et je peux donc en disposer comme bon me semble ?

Je pose cette question car tous les jours des dizaines de litres d'eaux usées se déversent avec tous les désagréments qui s'en suivent, et je n'ai qu'une envie c'est de boucher cette s..... et que ça reflue chez lui.

Par **youris**, le **25/08/2017** à **11:54**

je vous ai donné les conseils qui me semblaient les plus appropriés mais vous faites comme vous voulez !

Par **Milanini Stephane**, le **25/08/2017** à **14:45**

merci de votre réponse, j'en prends note, et quelle serait la juridiction compétente, le tribunal d'Instance, pour demander 1 - le démontage des canalisations
2 - des dommages et intérêts de principe (odeur, dépollution, moustiques)

Par **Cagnina Doris**, le **28/10/2018** à **09:55**

Il y a 20 ans que nous avons achetée une maison. Dans l'expertise agréée d'Aix c'était indiqué raccordement au réseau public. Maintenant les propriétaires de la maison voisine qui ont acheté la maison accolée réclament un remplacement de notre canalisation commune avec eux, parce que nous n'avons un titre de servitude chez eux. Les deux maisons ont été construites il y a 50 ans. La canalisation commune est apparente et les voisins ont acheté la maison il y a 10 ans. Ont-ils le droit de nous imposer une nouvelle canalisation ?

Par **miyako**, le **28/10/2018** à **11:01**

Bonjour,

Pour Milanini Stephane:

1/Lettre de mise ne demeure de démolir sous 8 jours, sous menace de poursuite devant le référé du Tribunal d'instance et de constat d'huissier, le tout à ses frais, plus dommages et intérêts et astreinte de 100€ par jour de retard.

2/faire constater par huissier avec photo à l'appui

Ils savent faire, ça coûte un peu moins de 400€

Cette somme sera récupérée dans les dépens en cas de procédure.

3/Faire une requête écrite au président du T.I. de votre lieu de domicile, afin de demander la date d'une audience pour un référé d'urgence.

3/Demander au greffe du T.I. une date de référé d'urgence. En général entre 24 heures et 72 heures. Un magistrat vous reçoit avec votre requête et vous demande les raisons précises avec toutes les pièces justificatives.

-Constat d'huissier-photos-copie acte de propriété comportant les servitudes exactes. C'est elle ou lui qui vous fixe la date précise de l'audience.

4/Ensuite, il vous fait faire une assignation et la faire notifiée à votre voisin.

Il faut aller très vite.

Il vous faut un huissier qui rédige l'assignation et la notifie. Tous les huissiers n'ont pas de rédacteur. Avec la notification ça coûte environ 400€ récupérables dans les dépens.

Vous pouvez rédiger vous-même l'assignation, mais si vous n'avez pas l'habitude, il vous faut passer par un huissier rédacteur ou un avocat.

Pour la requête c'est moins compliqué.

A l'audience vous n'avez pas besoin d'avocat.

** si vous ne pouvez pas trouver un huissier qui rédige les assignations, il vous faudra passer par un avocat ça coûte environ 600€ (sans plaidoirie devant le référé) récupérable sur les dépens

Si vous prenez un avocat pour faire la requête, l'assignation, la notification, la plaidoirie à l'audience, il vous faudra compter de 1500 à 2000€ récupérables par les dépens et l'article 700 NCPC.

Consultez auparavant le service gratuit d'avocat de votre mairie (maison de la justice)

Si vous faites faire le tout par un avocat (sauf le constat) négociez au maximum une convention d'honoraire pour l'ensemble, aux environs de 1500 € c'est faisable si votre cas n'est pas trop compliqué.

Si le litige est inférieur à 4000 € vous pouvez demander directement au greffe du T.I. un référé ordinaire, sans assignation, ni requête.

Les délais sont assez longs selon les T.I.

Mais, même si ce n'est pas obligatoire, il faudra notifier à votre voisin la date d'audience (par huissier coût 120€ environ) et envoyer toutes vos pièces, avec le constat d'huissier, vos demandes chiffrées sous astreinte journalière

** Si supérieur 4000€ et inférieur à 10000 € assignation obligatoire.

** Au dessus de 10000€ C'est le TGI avocat obligatoire.

Vous avez tous les éléments pour agir correctement, surtout n'allez pas faire démolir chez lui, ce serait une violation de domicile.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **youris**, le **28/10/2018** à **11:12**

bonjour,

concernant la question de Milanini Stephane, il indique dans son premier message qu'il s'agit d'une copropriété sans doute horizontale dont le sol est, en principe, une partie commune avec usage privatif, il ne serait donc pas propriétaire du sous-sol.

pour la seconde question de Cagnina Doris, il faut savoir s'il existe un titre de servitude et ce que prévoit ce titre pour ce qui est de l'entretien. Il faudrait savoir la raison de cette demande de remplacement de cette canalisation "commune" et qui a demandé une expertise et pourquoi.

salutations