



Raccordement tout à l'égout terrain enclavé

Par **litige voisins**, le **04/09/2013 à 10:10**

Bonjour

Nous sommes en train de vendre notre maison et l'expertise à décelé une non conformité au niveau des eaux usées.

Nous avons une partie qui est reliée au tout à l'égout et une autre partie qui part au fond du jardin et on ne sait pas ou ??

Afin de se mettre aux normes nous devons installer une pompe de relevage qui va récupérer les eaux qui vont dans le fond du jardin et les envoyer au tout à l'égout devant la maison.

Le problème c'est que notre terrain est enclavé et que nos canalisations sont dans la propriété de notre voisin (avec qui les relations sont glaciales). Cependant dans cette propriété nous bénéficions d'un droit de passage et nos canalisations sont déjà présentes dans sa propriété car elles ont été installées à une époque par lui même ! Car c'est lui qui nous a vendu la maison et donc effectué ce raccordement au tout à l'égout.

Avons nous le droit d'effectuer ces travaux, quelle est notre marche à suivre svp ?

Merci de votre réponse

Cordialement,

Par **youris**, le **04/09/2013 à 10:53**

bjr,

si les réseaux ont été installés par votre voisin alors qu'il était propriétaire de votre terrain, il s'agit d'une servitude par destination de père de famille.

vous avez le droit d'effectuer les travaux si ceux-ci peuvent êtres faits sur votre terrain et non sur celui de votre voisin.

toutefois si les travaux sont indispensables chez votre voisin, vous pouvez exiger qu'il vous autorise à faire les travaux d'entretien en application de l'article 697 du code civil qui indique "celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user ou la conserver.

si vous avez une protection juridique vous pouvez vous en servir.

cdt

Par **litige voisins**, le **04/09/2013 à 16:20**

Super, cependant à l'époque les voisins n'étaient pas propriétaire de leur propriété, ils se sont

donnés le droit de faire leur canalisations dans ce passage c'est bien après qu'ils ont acheté la maison voisine et qu'ils nous ont vendu celle ci.

Je suis obligée de passer par leur passage sur une longueur d'un mètre pour me raccorder. Casser du béton et reboucher après.

Merci pour l'article 697 qui est clair cependant nous avons une servitude de passage et non de canalisations.

Voici ce que j'ai trouvé sur un site du service public pouvez vous me dire si je suis dans ce cas :

Servitude de passage

Mise à jour le 28.06.2012 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Principe

Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

Cette servitude de passage peut être convenue à l'amiable entre les 2 propriétaires des terrains concernés ou, en l'absence d'accord, fixée par une décision de justice.

Sachant que j'ai déjà la servitude de passage il n'y a donc pas de raison de refaire une demande ???

merci pour vos conseils.

Cordialement,

Par **youris**, le **04/09/2013 à 18:35**

bjr,

contrairement à ce que dit le site, une servitude de droit de passage n'autorise pas le passage des réseaux en souterrain, il faut que cela soit prévu dans la servitude selon une jurisprudence récente.

relisez votre servitude de passage si cela est mentionné.

sinon il vous faut négocier avec votre voisin et en cas d'échec demander à un juge de trancher.

cdt

Par **jcblum**, le **08/03/2016 à 18:37**

Bonjour,

Nous avons en vue un terrain constructible initialement enclavé déservi par une servitude légale autorisée par le TGI.

- A ton le droit de faire passer les canalisations enterrées (eau+edf) sur cette servitude légale

autorisé via le TGI ?

- Et si oui, doit on informer le propriétaire de la servitude ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **08/03/2016 à 18:48**

bonjour,

" une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit."

source:

<http://www.jurisprudences.net/Une-servitude-de-passage-ne-permet.html>

même si vous avez une servitude de passage, vous devez informer le propriétaire du terrain de votre projet car il reste propriétaire du terrain avec toutes ses prérogatives de propriétaires.

il faut bien réfléchir avant d'acheter un terrain enclavé car l'exercice des servitudes est souvent une source de conflits de voisinage.

salutations

Par **jcblum**, le **08/03/2016 à 18:58**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, mais dans mon cas c'est une servitude légale sans titre (ordonnée par le tribunal de grande instance).

[s]J'ai retenu cela :[/s]

[citation]selon une jurisprudence constante, s'agissant de la servitude légale de passage prévues à l'article 682 du Code civil, le droit de passage emporte de plein droit le droit pour le bénéficiaire de faire passer des canalisations souterraines indispensables à l'utilisation normale du fonds enclavé (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 14 décembre 1977 ; Cour de cassation, chambre civile, 22 novembre 1937).
[/citation]

[citation]Article 697 du code civil

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

[/citation]

Mais aussi ça qui contredit tout le reste

(Mais ça semble concerné une servitude de bon père)

<http://www.jurisprudentes.net/Une-servitude-de-passage-ne-permet.html>

Je sais plus quoi faire, croire et ne voudrait pas me retrouver avec un terrain et une maison non raccordable a l'eau et l'edf...

Mon notaire et celui du vendeur sont dans les choux...

Merci.

Par **Racoon**, le **26/05/2016** à **19:54**

Bonsoir, j'ai un problème un peu différent, j'ai une servitude de passage et de passage des réseaux mais pour les eaux usees, Veolia n'a pas voulu me faire d'accès eaux usees car il existe en déjà une juste devant mon terrain sur le passage véhicule, et ils n'ont pas la place d'en amener une autre dans ma zone de servitude de passage de réseaux qui est 2 m de celle la. et je me retrouve obligée de me connecter à une canalisation dont les propriétaires veulent que je participe au frais de réalisation faits il y a plusieurs années (passage canalisation, chemin bétonne sur plusieurs dizaines de mètres). Que puis je faire si la négociation n'aboutissait pas ?

Par **Racoon**, le **26/05/2016** à **20:20**

J'oubliais de préciser la canalisation des eaux usees a été construite sur un terrain qui n'appartient pas a ceux qui l'ont faite construire.