Image not found or type unknown

Servitude de canalisations

Par **litige voisins**, le **10/10/2013** à **17:34**

Bonjour,
Nous vendons notre maison et avons obligation de mettre notre assainissement aux normes.
Seule une partie de nos usées est reliée au tout à l'égout. Ces tuyaux passent sur la propriété de nos voisins.
Il s'agit d'un porche qui leur appartient mais dans lequel nous avons un droit de passage et pas de servitude de canalisation inscrite dans les actes.
La seule solution technique pour nous mettre en conformité est de nous connecter à ces tuyaux déjà existants.
Et nos voisins s'opposent aux travaux.
Ils nous bloquent et nous craignons de perdre la vente de notre maison.

Quelques points importants :
- Il n'existe pas de servitude de canalisation inscrite dans les actes.
- Les tuyaux existants sous le porche de nos voisins ont été installés par eux même et par ma compagne.
En effet ma compagne et sa soeur étaient propriétaires de notre maison. Nous avons racheté les parts de la soeur ... qui est devenue notre voisine.

Nos questions :
1) Avons nous un recours pour pousser les voisins à accepter les travaux de raccordement, sachant que la loi nous y oblige et que nous nous sommes engagés auprès des acquéreurs à trouver une solution ?
2) Compte tenu l'existence de fait d'une canalisation, peut on faire inscrire une servitude de canalisation dans l'acte de vente de notre maison? (Pour que les acquéreurs puissent ultérieurement y faire des travaux d'entretien par exemple).
Si oui sous quelle forme ?
3) La soeur nous a vendu la maison sans faire noter dans l'acte la servitude de canalisation des tuyaux se trouvant sous le porche. Peut on considérer qu'il s'agit d'un vice caché ? Peut on les attaquer sur ce point ?
4) Dans le cas où nous perdrions la vente de notre maison en raison du refus de nos voisins de nous raccorder, pouvons nous les attaquer et leur demander des dommages et intérêts, si oui pour quel montant ?
- Enfin, nous achetons simultanément une nouvelle maison. Si nous perdons la vente de notre maison, nous devons aussi casser le sous seing de notre nouvel achat. Pouvons nous là aussi demander réparation ?
Merci d'avance pour votre temps et vos réponses :)
Cordialement,
Bertrand

Par **youris**, le **10/10/2013** à **20:30**

bjr,
une servitude de droit de passage n'inclut pas automatiquement le droit d'y passer des canalisations souterraines.
1)si votre parcelle et celle de vos voisins ont appartenu par le passé au même propriétaire il peut exister une servitude par destination de père de famille au titre de l'article 693 du code civil si les canalisations ont été mise en place par ce même propriétaire, mais cela ne s'applique que pour les servitudes continues et apparentes.
1) vous ne pouvez pas contraindre vos voisins à accepter le raccordement de vos réseaux sur leur terrain sauf si vous en obtenez le droit par une décision d'un tribunal.
2) pour inclure la servitude dans votre acte de vente, il faut qu'il existe un titre notarié instituant cette servitude au fichier immobilier des hypothèques. en l'absence d'un tel titre le notaire ne peut pas l'inscrire dans l'acte de vente.
3) en général en cas de vente entre particuliers, il existe une clause d'exonération des vices cachés donc difficile de mettre en cause la soeur surtout qu'elle vous dira certainement que vous étiez informé de cette situation donc que la chose n'était pas caché.
4) de ce qui précède la demande en justice de dommages et intérêts me parait avoir peu de chance de réussite.
même réponse pour l'acquisition d'un nouveau bien.

je comprends qu'une partie des eaux usées est raccordée, ne pouvez vous pas vous raccorder sur votre propriété aux ouvrages existants.

si vous avez une protection juridique, vous devez vous en servir.

cdt

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés