



Servitude des eaux usées illégalement posée

Par **chrisp06**, le **26/07/2019** à **13:12**

Bonjour,

Je poste ici pour un problème concernant une servitude des eaux usées traversant notre propriété que la mairie de ma commune avait imposée à mon père sans son autorisation il y a plusieurs dizaines d'années .

En effet des travaux ont été réalisés sans son accord (il nous a souvent indiqué qu'il n'avait rien autorisé) pour relier à l'origine une propriété avec une villa au réseau des égouts .

Maintenant sur ce terrain il s'est construit 3 villas raccordées sans autorisation de notre part et sur la parcelle du dessus il est envisagé 7 villas et toujours sans autorisation de passage de notre part (ma sœur et moi sommes propriétaire depuis le décès de mes parents) et un raccordement est apparemment prévu pour faire passer sans notre accord les eaux usées de ces habitations

J'ai donc vérifié au service des impôts ce qu'il en était pour les servitudes pour mon terrain bâti et il s'avère que rien n'est indiqué : donc j'en déduis que le passage des égouts sur mon terrain est illégal sans mon accord.

De plus je veux vendre cette propriété et donc je dois mettre au clair cette situation vis à vis du futur acheteur .

Pouvez -vous m'éclairer sur mes droits et les démarches à accomplir pour régulariser la situation et éventuellement demander réparation du préjudice puisque cette servitude fait baisser la valeur de notre propriété .

Merci d'avance à tous pour vos réponses

Par **PC**, le **26/07/2019** à **17:13**

Monsieur,

En réponse à votre question, qui nécessiterait une analyse nécessairement plus approfondie.

Vous indiquez que ces canalisations de raccordement à l'égout ont été implantées il y a de nombreuses années sans autorisation par la Commune, à défaut de preuve contraire.

Les propriétés voisines s'y sont raccordées sans votre accord et de nouvelles constructions

ont été autorisées à s'y raccorder.

En matière de droit public, l'occupation d'un terrain privé par une canalisation publique est possible mais elle nécessite un titre, sans quoi elle constitue un empiètement illégal. Ces servitudes ouvrent normalement droit à une indemnité.

Selon les règles du droit civil, sachez qu'une servitude d'égout d'eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu qui ne permet donc pas son acquisition par prescription au profit du fond dominant.

Théoriquement, pour le passage d'une servitude d'égout d'eaux usées, le bénéficiaire de la servitude doit verser une indemnité aux propriétaires des terrains traversés.

Ce montant est fixé soit d'un commun accord entre propriétaires, soit par le tribunal d'instance.

Une telle indemnité tient compte des dommages causés aux terrains et bien sûr de la perte de valeur des terrains traversés.

Par conséquent, il semble effectivement envisageable pour vous d'obtenir réparation tant du fait de l'implantation sans autorisation par la commune de cette canalisation que vis-à-vis de vos voisins. Une expertise préalable et contradictoire me semblant dans ce dernier cas indispensable.

En l'état, la présence de telles servitudes rendra évidemment bien difficile la vente sans action de votre part.

Je ne peux vous renseigner plus avant sur cette question très technique, sans disposer de pièces ou d'éléments plus concrets.

Bien cordialement,

Pierre Castéra

pierre.castera-avocat@outlook.fr

<https://www.cabinetpierrecastera-avocatbordeaux.fr/>

Par **chrisp06**, le **26/07/2019** à **17:34**

Bonjour Maître,

Je vous remercie d'avoir répondu aussi vite à mes interrogations .

Je peux affirmer qu'aucune démarche ni de la commune ni des propriétaires usant de cette canalisation n'a été faite et la preuve en est c'est qu'aucune servitude grévée n'apparaît sur le

détail du relevé du service de la publicité foncière que j'ai fait établir il y a un an

J'envisage de voir avec les services de ma commune une compensation effectuée par des travaux de raccordement d'un compteur d'alimentation en eau potable pour rapprocher mon compteur qui se trouve mal placé sur un chemin privé appartenant à un autre voisin (ceci date de 1970 ou les arrangements se faisaient oralement) et un goudronnage de mon chemin privé en échange de ce droit de passage des eaux usées.

Pensez-vous que cet échange de bons procédés qui éviterait à chacun de se voir assigner à rembourser des sommes d'argent puisse être possible et est-ce à la commune de prendre cette décision ...sachant que pour passer leurs tuyaux d'égouts ils n'ont demandé aucune permission à mon père qui n'a pas osé s'opposer à ce passage (il travaillait alors dans ce même service des eaux)

Par ailleurs je ne connais pas exactement les branchements qui ont été opérés, peut-être y a-t-il plus de propriétés qui ont été raccordées que celles que je connais.

Je pense consulter le médiateur de ma commune (ou commune voisine) pour voir ce qu'il est possible de faire, mon but n'étant pas de pénaliser les personnes raccordées mais d'obtenir une compensation qui satisfasse tout le monde à peu de frais.

Encore merci Maître de votre réponse

Très cordialement . C.Pasdeloup

Par **chrisp06**, le **02/08/2019 à 18:18**

En complément j'ai oublié d'ajouter qu'il y a un regard visible, est-ce que la servitude trentenaire peut être imposée du fait de ce regard ?

Par **beatles**, le **05/08/2019 à 12:06**

Bonjour,

PC se réfère à l'article 682 et suivants du Code civil, donc le regard n'entre pas dans les dispositions de l'article 694 du CC.

Cdt.

Par **chrisp06**, le **05/08/2019 à 20:10**

Bonjour et Merci Maître pour votre réponse.

Le plus délicat sera d'évaluer l'indemnisation pour la perte de la valeur de la propriété qui fera

suite à la déclaration de cette servitude de manière légale, et de faire effectuer une expertise en ce sens , trouver un expert immobilier qualifié pour ce genre de situation par exemple ...

je vous souhaite une bonne soirée

Très cordialement

Chris

Par **youris**, le **05/08/2019** à **20:36**

juste une interrogation, la présence d'un regard visible ne rend-elle pas cette servitude apparente et pouvant être acquise par une possession de trente ans selon l'article 690 du code civil.

Par **beatles**, le **06/08/2019** à **10:24**

Pas du tout !

Si le regard pourrait supposer une servitude apparente, en revanche une canalisation d'eaux usées ne peut être qu'une servitude discontinuée parce que du fait de l'homme (évacuation) ; alors qu'une canalisation d'eau potable est continue (servitude d'acqueduc alimentation considéré naturelle).

Seules les servitudes continues et apparentes peuvent être acquises par prescription (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070502>).