Image not found or type unknown

Découverte d'une servitude de canalisations non répertoriée

Par **nilomacha**, le **29/01/2016** à **15:22**

Bonjour,

Afin de pouvoir re-déposer notre permis pour la construction d'une piscine et d'une pool house, nous avons dû faire pratiquer une étude de sol.
Lors de cette étude, les intervenants ont découvert (et accessoirement cassé) un tuyau à 1m60 du sol.
Note acte notarié n'indique aucune servitude et aucune canalisation d'assainissement ne figure aux plans qui nous ont été fournis par la commune. Bref, ces tuyaux n'existant pas, mais sont tout de même bien là. ET, il est clair que les eaux pluviale et eaux usées (donc 2 tuyaux même si 1 seul a été mis à jour) de notre voisin , qui n'y est clairement pour rien, s'écoulent dans des tuyaux passant sur notre terrain, et accessoirement, en plein milieu de l'endroit où nous souhaitions mette notre petite piscine.

Il y a un terrain communale juste en deçà de notre terrain, inutilisé. Comment procéder ? Pouvons-nous demander à la mairie de faire passer ces tuyaux ailleurs que sur notre terrain ? A titre d'information, ces tuyaux partent de chez notre voisins, et traverse un petit chemin communal avant d'atterrir chez nous.

Que sommes nous en droit d'attendre et de qui ??

Merci pour vos bon conseils.

Par **morobar**, le **29/01/2016** à **17:46**

Bonsoir,
Vérifier si à l'origine les 2 parcelles n'appartenaient pas au même propriétaire.
Si ce n'est pas le cas, vous invitez votre voisin à se débrouiller pour modifier l'itinéraire de ses eaux.

Par **Lag0**, le **29/01/2016** à **18:51**

Bonjour morobar,
Même si les parcelles ont un jour appartenu au même propriétaire, il ne peut y avoir de servitude par destination du père de famille. En effet, une telle servitude doit être continue et apparente. Or, un tuyau enterré n'est pas apparent (sauf s'il existe un regard sur le terrain).

Par **nilomacha**, le **29/01/2016** à **23:00**

Bonjour,
Merci pour votre contribution. Pour information, nous avons en bas de notre terrain, deux regards, mais nous pensions que ceux-ci étaient pour nos propres évacuations...
Sauriez-vous m'indiquer ce que je dois/peux faire ou demander ?
Désolée, mais je suis complètement néophyte dans le domaine, et je ne sais pas par où prendre le problème, sachant que cela remets en cause notre projet dans lequel nous avons déjà pas mal investi..

Merci encore.

Par **morobar**, le **30/01/2016** à **08:20**

Bjr,
Vous demandez au voisin (pas à la mairie) de dégager ou de démontrer son droit à une servitude de tréfonds.

Par **nilomacha**, le **30/01/2016** à **10:47**

Bonjour,
En gros, je lui demande de faire passer ses tuyaux ailleurs ? Difficile pour les relations de bon voisinage, non ?... Est-ce que je dois peut-être passer par un médiateur ?
MErci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **30/01/2016** à **16:30**

Bonjour,
Contrairement à ce qui a été précisé, **une servitude discontinue mais apparente** peut être reconnue comme servitude par destination du père de famille.
La présence de regards sur le terrain conforte cette possible solution...
Cordialement

Par **Lag0**, le **30/01/2016** à **16:52**

Bonjour Talcoat,

Code civil :

[citation]Article 692

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

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

De toute façon, la question qui se posait ici n'était pas sur la notion de continue ou discontinue mais sur la notion d'apparente. S'il n'y avait que des tuyaux enfouis, il ne pourrait pas y avoir servitude par destination du père de famille du fait du manque d'apparence. Mais comme je le précisais, la présence de regards peut rendre la servitude apparente.

Par **morobar**, le **30/01/2016** à **18:04**

Bonsoir,
[citation]En gros, je lui demande de faire passer ses tuyaux ailleurs[/citation]
Oui
[citation] Difficile pour les relations de bon voisinage, non [/citation]
Vous l'inviterez à l'inauguration de la piscine.
Faut savoir ce que vous voulez, le problème se représentera un jour.
[citation]Est-ce que je dois peut-être passer par un médiateur [/citation]
Vous devez passer par la poste en lui adressant une lettre recommandée aimable, mais ferme, d'avoir à déplacer ses tuyaux.

Par **talcoat**, le **30/01/2016** à **19:13**

Bonjour,
Pas besoin de remonter à 1804...la jurisprudence de la Cour de Cassation reconnaît aussi la

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

servitude discontinue et apparente comme servitude du père de famille quand les critères sont réunis.

Dans l'affaire présentée, il existe une conduite EP (servitude continue) et une conduite EU (servitude discontinue) toutes les deux rendues apparentes par la présence de regards : Il ne parait donc pas raisonnable de préconiser le déplacement des tuyaux sans connaître l'historique des travaux.

Par **ASKATASUN**, le **30/01/2016** à **19:46**

Bonsoir,
[citation]Il ne parait donc pas raisonnable de préconiser le déplacement des tuyaux sans connaître l'historique des travaux[/citation]
Effectivement c'est un préalable, comme de prendre connaissance de l'acte authentique de propriété du voisin car si il y figure un droit de servitude pour l'évacuation des EP et EU, il va falloir savoir si ce droit est enregistré.

Par **morobar**, le **31/01/2016** à **05:37**

Bonjour,
Comme il est facile de renverser le fardeau de la preuve.
Ce qui est raisonnable est d'exiger du voisin son droit à servitude de tréfonds ou de dégager les lieux.
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Par **nilomacha**, le **01/02/2016** à **10:25**

Bonjour et merci.

Le droit de servitude n'est pas enregistré. Le voisin n'est pas au courant. C'est visiblement le lotisseur, qui, il y a 25 ans, n'a simplement pas déclaré le passage de ces tuyaux sur notre terrain... En effet, ceux-ci ne figure sur aucun plan de la commune et aucun acte notarié.

Par **ASKATASUN**, le **01/02/2016** à **17:05**

Bonsoir,
[citation]Le droit de servitude n'est pas enregistré. Le voisin n'est pas au courant. C'est visiblement le lotisseur, qui, il y a 25 ans, n'a simplement pas déclaré le passage de ces tuyaux sur notre terrain... En effet, ceux-ci ne figure sur aucun plan de la commune et aucun acte notarié[/citation]
Donc c'est un lotissement et vous êtes certain que dans vos actes notariés il n'y a pas un paragraphe, peut être libellé "Obligations de l'acquéreur" (donc vous et votre voisin) qui

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

stipule que : l'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes, continues ou discontinues, qui grèvent le bien vendu, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives, s'il en existe, le tout a ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui ce soit plus de droits qu'il n'aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi".
C'est une clause assez courante par laquelle les promoteurs se protègent laissant faire aux maitres d'oeuvre tout et n'importe quoi en matière de réseau EU et EP. Ma maison, comme celles 2 ou 3 autres voisins, est raccordée dans deux regards apparents EP et EP qui se trouvent dans le jardin de mon voisin le plus direct, alors qu'un branchement individuel était technique réalisable sans aucune difficulté.

Par **morobar**, le **01/02/2016** à **18:46**

Bis repetita:
Ce qui est raisonnable est d'exiger du voisin son droit à servitude de tréfonds ou de dégager les lieux.
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Ce n'est pas au supputé fond servant de prouver quoique ce soit, c'est bien au fond dominant qui prétend au bénéfice d'une servitude de la prouver.

Par **ASKATASUN**, le **02/02/2016** à **12:00**

[citation]Bis repetita: Ce qui est raisonnable est d'exiger du voisin son droit à servitude de tréfonds ou de dégager les lieux.
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Ce n'est pas au supputé fond servant de prouver quoique ce soit, c'est bien au fond dominant qui prétend au bénéfice d'une servitude de la prouver.[/citation]
Ce n'est pas si simple et vous indiquiez : [citation]Vérifier si à l'origine les 2 parcelles n'appartenaient pas au même propriétaire[/citation]
Et c'est le cas, puisque NILOMACHA nous expose que [citation]C'est visiblement le lotisseur, qui, il y a 25 ans, n'a simplement pas déclaré le passage de ces tuyaux sur notre terrain... En effet, ceux-ci ne figure sur aucun plan de la commune et aucun acte notarié.[/citation]
Avant de demander au voisin de dégager ses canalisations, il me semble qu'il faut relire exhaustivement les actes notariés et le cahier des charges du lotissement afin de s'assurer que ces documents ne contiennent rien qui donne un droit de servitude aux autres acquéreurs de la parcelle initiale que a été divisée en lot.

Par **nilomacha**, le **02/02/2016** à **13:44**

Bonjour,
Je vous confirme qu'étant donné que le lotissement a été réalisé il y a 25 ans, il n'est désormais plus considéré en tant que tel, et que par ailleurs, que je n'ai trouvé aucune "obligation de l'acquéreur" dans mon contrat notarié.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci

Par **morobar**, le **02/02/2016** à **14:09**

Hello @askatasun,
J'indiquais la recherche éventuelle d'une origine de propriété dans le cadre de la servitude dite du père de famille.
Encore qu'on m'a fait remarquer à juste titre qu'une telle servitude n'est pas possible ici.
Le lotisseur n'est pas considéré comme père de famille qui en divisant crée une servitude, pour la simple raison qu'il crée la servitude après avoir divisé.
J'en reviens donc à la prétention de celui qui veut bénéficier d'une servitude, la prouver.
Et non l'inverse.

Par **nilomacha**, le **02/02/2016** à **18:50**

Bonsoir,
Après relecture, je viens de trouver dans l'acte notarié : "L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant gréver le bien sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi."
Est-ce que cela change quelque chose par rapport à mon voisin ? J'ai l'impression que cette clause est plus pour protéger le vendeur uniquement. Me trompe-je ?

Merci à tous pour vos réponse, c'est vraiment gentil !

Par **morobar**, le **02/02/2016** à **19:27**

Non vous ne vous trompez pas.
Cette clause est reprise systématiquement dans tous les actes de vente.
Cette disposition et celle de l'exclusion des vices cachés sont systématiquement incorporées dans les actes.
Cela ne change rien à rien.
Vous devez mettre en demeure votre voisin de procéder au déplacement, à ses frais, des canalisations en question.

Par **ASKATASUN**, le **02/02/2016** à **23:00**

[citation]J'ai l'impression que cette clause est plus pour protéger le vendeur uniquement. Me trompe-je [/citation]Je vous l'avais indiqué précédemment cette clause est faite pour protéger le lotisseur, mais qu'indique le cahier des charges et les plans du lotissement lors de sa

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

création ?
Comme je l'ai déjà exposé les lotisseurs laissent faire leur maître d'oeuvre qui pour minimiser les coûts créent des servitudes en passant les réseaux (eau, énergie, télécom, etc....) à travers les lots plutôt que de multiplier les points de raccordements aux réseaux publics et d'installer les extensions de ces réseaux sous les voies de circulation.
Si le cahier des charges et les plans du lotissement à sa création font mention de servitudes pour le passage des réseaux à travers les lots, et c'est sans doute le cas, car des descriptions techniques généralistes au cahier des charges particulières et de simples mentions manuscrites sur des plans accompagnées de quelques traits symbolisant lesdits réseaux ne coûtent rien, mais vont permettre à votre voisin de refuser de bouger ses évacuations EP et EU.
Dans un tel cas et sauf accord amiable pour bouger ces 2 canalisations, le recours au juge me semble inévitable.

Par **morobar**, le **03/02/2016** à **08:44**

Bonjour,
[citation]Dans un tel cas et sauf accord amiable pour bouger ces 2 canalisations, le recours au juge me semble inévitable.
[/citation]
Hello, je crois que Lapalisse n'aurait pas fait mieux.

Par **ASKATASUN**, le **03/02/2016** à **09:57**

[citation]Hello, je crois que Lapalisse n'aurait pas fait mieux[/citation]
Merci beaucoup.....sinon il reste votre méthode [citation]Cela ne change rien à rien. Vous devez mettre en demeure votre voisin de procéder au déplacement, à ses frais, des canalisations en question.[/citation]
Avec les effets induits : ambiance de voisinage pourrie et surtout aucune certitude d'arriver à ses fins, parceque avec les actes notariés et les documents donnant droit de lotir (plans + cahier des charges), le voisin aura beau jeu pour se défendre de faire état de servitudes antérieures aux acquisitions et connues de tous....

Chacun à sa méthode.....[smile36]

Par **morobar**, le **03/02/2016** à **18:41**

Bonsoir,
[citation]parce que avec les actes notariés [/citation]
L'un de nous deux a la berlue.
En ce qui me concerne j'ai lu que les actes notariés ne font aucune mention d'une quelconque servitude.
Pas d'enregistrement notarié, pas de servitude.
[citation]ambiance de voisinage pourrie [/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je l'ai déjà, il savoir ce qu'on veut, vous ne faites que rapporter mes propos précédents.
La seule bonne méthode, si le projet de construction perdure, est la mise en demeure de modifier le parcours des canalisations.
Le reste n'est que perte de temps.

Par **ASKATASUN**, le **04/02/2016** à **09:03**

[citation]L'un de nous deux a la berlue. En ce qui me concerne j'ai lu que les actes notariés ne font aucune mention d'une quelconque servitude.
Pas d'enregistrement notarié, pas de servitude[/citation]
En ce qui concerne ma vue, je l'ai fait corriger en 2015, de ce coté là ça va !
NILOMACHA a indiqué [citation]Après relecture, je viens de trouver dans l'acte notarié :
"L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant gréver le bien sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi[/citation]
Donc affirmer que l'acte notarié d'achat ne traite pas de servitude est inexact, d'autant qu'il doit renvoyer à des documents annexes (plans, descriptifs techniques, etc...) et à l'autorisation administrative de lotir lesquels font éventuels apparaître les servitudes existantes sur les lots et celles qui seront créées dans le cadre du projet.
Ce n'est donc qu'après examen minutieux de l'ensemble de ces documents que l'on peut conclure à l'existence, ou non, de servitudes. Acquérir une certitude en ce domaine n'est pas une perte de temps mais un gage de réussite de son projet.
Mais on peut se dispenser de cette étape en lançant son projet et en affirmant à son voisin qu'il doit bouger ses canalisations EP et EU au motif que dans son acte notarié, dans le corps principal du texte, il n'est pas fait pas mention d'une telle servitude.
C'est une autre façon de faire, mais pas la mienne.

Par **talcoat**, le **04/02/2016** à **11:23**

Bonjour,
Il parait évident que la consultation préalable du dossier est primordial en particulier le dépôt de pièces du lotissement chez le notaire, documents annexés à l'acte de vente, car même vieux de 25 ans ce cadre juridique existe encore...

Par **morobar**, le **04/02/2016** à **18:55**

Je ne vois pas comment un règlement de lotissement pourrait porter atteinte au droit de propriété en créant une servitude non apparente et non enregistrée dans l'acte de mutation.
C'est au voisin de faire respecter un droit éventuel, et non à notre interlocuteur de rechercher un accord en médiation...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **05/02/2016** à **11:30**

Il faut arrêter d'être en permanence dans l'incantation pour avoir le dernier mot...cela donne de très mauvais conseil pour régler ce problème de voisinage.
Cordialement[smile3]

Par **nilomacha**, le **08/02/2016** à **13:03**

Bonjour,
ASKATASUN : a priori il n'y a rien sur les plans du lotissement, car rien non plus d'a été reporté au plan d'assainissement.
Conclusion : je vais d'abord attendre d'avoir l'accord pour mon permis de construire (enfin j'espère) et j'irai ensuite voir mon voisin en lui expliquant cordinalement la situation...
Merci à tous.

Par **ASKATASUN**, le **08/02/2016** à **18:06**

Bonsoir,
[citation]ASKATASUN : a priori il n'y a rien sur les plans du lotissement, car rien non plus d'a été reporté au plan d'assainissement[/citation]
Alors comme disent mes coussins canadiens, vous êtes un maudit chanceux [smile36]. Il est probable que le récollement des réseaux n'a jamais été fait après la viabilisation et c'est tant mieux pour vous.
[citation]je vais d'abord attendre d'avoir l'accord pour mon permis de construire (enfin j'espère) et j'irai ensuite voir mon voisin en lui expliquant cordialement la situation... [/citation]
La il va falloir de la diplomatie, mais vous êtes dans votre droit, sans droit il ne peut pas maintenir ses réseaux dans votre terrain. Il peut toujours exercer un recours contre le lotisseur, si il retrouve sa trace, et confier le terrassement de ses tranchés à l'entreprise qui creusera le trou de votre piscine.
Informez nous de la suite ? Si vous en avez le temps, merci.

Par **nilomacha**, le **12/02/2016** à **12:50**

Merci beaucoup pour vos contributions ! Je ne manquerai pas de vous en dire plus dès que j'aurai obtenu le permis et pris un premier contact avec notre aimable voisin.
Dans cette attente, je vous souhaite une bonne continuation.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés