



## Servitude non stipulée dans acte

Par **Anthols**, le **21/09/2012** à **10:02**

Bonjour,

Nous avons acheté en janvier dernier une maison que nous rénovons nous même.

Aucune servitude inscrite.

Nous avons découvert cet été que les eaux usées de trois maisons autour passent sous la notre pour récupérer un regard en bas de notre terrain. La rue est en pente et les maisons en question sont en dessous du niveau de leur rue. Les tuyaux sont en béton, mais je ne connais pas la date de construction. Les terrains n'ont jamais appartenu au même propriétaire.

2 questions: puis je me retourner contre le vendeur, qui était au courant de la situation (dixit les voisins)

Suis je en droit de supprimer les tuyaux, dans la mesure ou il existe d'autres solutions pour les voisins ?

Enfin, si cette solution n'est pas possible, qu'elles mesure prendre pour régulariser la situation, notamment au cas ou il y aurait des travaux à effectuer?

Vous remerciant de vos réponses/expériences.

Par **trichat**, le **21/09/2012** à **11:18**

Bonjour,

"Aucune servitude inscrite" : sur quel document?

Êtes-vous certain qu'une servitude existe?

Le propriétaire est-il le vendeur? ou y-a-t-il eu intermédiation par une agence immobilière?

Sur le plan juridique, l'article 1638 du code civil donne une solution, au problème posé par une servitude non déclarée. Vous pouvez consulter cet article sur le site officiel Legifrance code civil.

Cordialement.

Par **Anthols**, le **21/09/2012** à **14:35**

Bonjour, merci pour votre réponse.

L'acte de vente que nous avons signé ne comporte aucune servitude. Nous avons contacté le notaire: rien a l'acte précédent non plus.

Il y a effectivement eu recours à une agence. Dois je me. Retourner contre elle?  
Je consulte l'article.

Par **trichat**, le **21/09/2012** à **15:19**

Effectivement, si un professionnel de la transaction immobilière est intervenu et qu'il ait dissimulé l'existence d'une servitude, sa responsabilité pourrait être engagée.

Mais en définitive, si aucun acte ne spécifie l'existence de la servitude, peut-être que cette servitude n'existe pas. En principe, elle a fait l'objet d'un acte notarié lorsqu'elle a été constituée. C'est dans ce sens qu'il faudrait conduire quelques recherches, y compris avec l'assistance du notaire rédacteur de l'acte, car sa responsabilité pourrait également être recherchée.

Et si la servitude n'existe pas, a priori vous faites ce que vous voulez sur votre propriété, y compris en obturant les canalisations. Mais soyez prudent car vos voisins risquent de réagir assez mal.

Cordialement.

Par **Anthols**, le **21/09/2012** à **18:12**

Merci pour ces précisions. Disons que les voisins ne sont pas conciliant du tout. J'ai du par exemple remettre à neuf moi même une de leur gouttière qui coulait sur mon mur, sous prétexte que je suis "arrivé après"; je du couper un arbre qui arrivait 2 m sur la route et sur ma maison... Le bon voisinage ne sera certainement pas a lordre du jour, même sans parler des égouts...