



Assainissement et servitude

Par mouchakoux

tout d'abord bonjour et merci d'exister.

nous avons ma femme et moi acheter une maison le 07/02/2008

cette maison et jumeler a la maison du vendeur d'un coté ,de l'autre a une grange appartenant a un propriétaire , derriere notre maison ,une cour et une dépendance sur la droite , au bout de cette cour une maison sur la gauche de notre cour , la maison du voisin , ainsi que un anciens passage que les voisins vendeur en muré , cet anciens passage n'étant pas une servitude , ainsi par cet acte de montage de mur , nous avons été enclavé . jusque la pas de soucis , sauf sur l'acte notarié , il est précisé je site:

etat du bien immobilier: Assainissement: le vendeur déclare qu'il existe une réseaux public d'assainissement et que le bien immobilier vendu y est raccordé , sauf que par la suite il a été avéré que ce bien que nous avons acheter est bien raccordé au réseaux d'assainissement publique, mais que l'assainissement passe sur cet anciens passage qui nous enclave , pour finir sur le domaine public , cet anciens passage mesure environs 5 ml sur 5 ml .

aujourd'hui le vendeur , donc mon voisin , veut que je dépose cet assainissement , ce qui est impossible puisque la cour de notre maison est enclavé , et tout notre réseaux assainissement passe par cette cour , EU,EP je précise , une partie de la toiture du voisin du fond s'écoule sur la toiture de ma dépendance pour finir dans cet assainissement qui m'appartient , ce qui me forcera du coup a demander a ce voisin de modifier sa toiture , ce qui me semble impensable aussi , si je devrais déposer le dit réseaux il me faudrait pour le recréer , défroncer tout mon rez de chaussé sur la longueur de la maison jusque devant , pour ensuite faire raccorder ma maison sur le réseaux publique devant ce qui est inimaginable ! je ne comprend pas pourquoi il n'était pas précisé sur l'acte notarié ce "détail" pourriez vous m'indiquer si je dois démolir ma maison ?

merci a qui peut me répondre .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi dire que vous êtes enclavé ? vous n'avez pas accès à la voie publique ? Si c'est le cas comment circulez vous depuis 2008 ?

Et quelle justification votre vendeur avance-t-il pour exiger une telle modification de l'assainissement ?

Votre parcelle est-elle issue d'une division d'une plus grande propriété qui fut découpée avant la vente ?

Par mouchakoux

tout d'abord merci de votre intervention .

en fait tout l'arrière de la maison est enclavé , le réseau assainissement passe par un anciens passage qui a été muré par le vendeur a hauteur de 1.50m cet anciens passage permettait au vendeur de circuler de ma maison a la sienne , les deux maisons a l'époque appartenait au vendeur ainsi que celle du voisin du fond , l'avant de ma maison donne directement sur le domaine public , sur lequel se trouve bien un réseaux d'assainissement publique , l'arrière de ma maison donne sur une cour m'appartenant a droite une grange , au fond la maison d'un voisin a gauche la maison du vendeur et a la fin derriere sa maison l'anciens passage muré , sur lequel mon réseaux assainissement passe (EU et EP en unitaire)

je vous poste un croquis ici les croix mauves indique que ces trois maisons appartenait au vendeur qui me demande la dépose de mes réseaux , sous prétexte que l'on ne se parle plus .

le trait bleu représente mes réseaux , le jaune la toiture du voisin qui se jette sur la mienne, le blanc le mur maçonné ,le vert l'anciens passage sur lequel passe mon assainissement vers le publique, si je dois refaire mon réseaux je dois traverser ma maison pour accéder au publique sur l'avant ma maison n'ayant pas de cave , je vous laisse imaginer le carnage .

je ne comprend pas pourquoi ceci n'était pas précisé sur l'acte étant donné qu'il est dit que ma maison est raccorder aux réseaux publique

merci bien a vous .

<https://ibb.co/51shztb>

Par yapasdequoi

sous prétexte que l'on ne se parle plus .
Euh ? Ce n'est pas un motif juridique recevable.

Vous avez une servitude dite "du père de famille" et le vendeur ne peut rien exiger.
S'il insiste, il faudra vous défendre avec un avocat. MAIs pour le moment ne faites rien.

Par mouchakoux

le temps faisant , les gens étant ce qu'ils sont , le résultat est là ! la toiture du voisin dont l'eau s'écoule sur la mienne ne me dérange absolument pas , même si je ne parle pas à ce voisin , mais tout le monde ne raisonne pas de la même manière ! je pense aller voir un avocat c'est sûr , sans agir ni provoquer quoi que ce soit ! , ce que j'aimerais savoir , c'est si mes chers et tendres vendeurs ont le droit de me forcer à déposer l'assainissement EU et EP étant donné que sur l'acte notarié , il est dit que :
en matière d'assainissement , le vendeur déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement , et que le bien vendu y est raccordé . sans préciser qu'il passe chez le vendeur qui devait très certainement le savoir !

un ami m'a dit vite fait que si ça allait jusqu'en justice il pourrais avoir gain de cause !! et que si il n'a pas déclaré ce problème , il aurait du vendre cette maison sans raccordement , ce qui aurait forcément provoqué une moins-value du bien vendu ! , vous comprendrez bien que si un jour il me tente de vendre mon bien , la situation devras être claire ! , je suis honnête moi , de plus même si la situation devrais se redresser avec mes bons voisins , je ne peux pas vivre avec cette épée au-dessus de ma tête :-)

Par yapasdequoi

Votre ami n'est pas juriste...
ou alors n'a pas pris en compte la division antérieure de la propriété qui vous donne droit à une servitude.

Article 693

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Par mouchakoux

merci beaucoup pour votre temps , je reste rassuré alors :-)

Par Rambotte

Bonjour.

Il aurait mieux valu un fond de plan cadastral plutôt qu'un fond de photo aérienne, pour mieux visualiser.

D'ailleurs, on ne se rend pas vraiment compte où est votre entrée de maison, on a l'impression qu'elle est entièrement entourée de maisons, sauf le terrain entouré du trait orange.

Par mouchakoux

bonjour et merci de votre intervention , car mon cas semble pas évident.

la parcelle 292 se trouve mon assainissement cette parcelle appartient au vendeur 290, ma cour est 296 ma salle de bain ,mes toilettes se trouvent dans la zone en brun , donc dans la maison du voisin rez de chaussée sans aucun accès vers chez lui ça va de soit , sous ma maison ,pas de cave s'il fallait effectivement que je doive déposer l'assainissement de la maison , je devrais tout démolir mon rez de chaussée mais aussi faire faire des travaux sur le public en plus que la maison serait inhabitable tout ce temps .
je vous re joint le cadastre.

en vert la maison voisin qui s'écoule sur ma dépendance, en bleu les réseaux d'assainissement, en brun comme dit plus haut, en rouge mur maçonné, à l'arrière du 290 un regard d'accès aux réseaux qui existait et existe toujours enfin, les Etoiles mauves indiquent les biens vendus et divisés par le vendeur à qui appartiennent 290 et 292
voilà le sac de nœuds !

sur l'acte notarié, il est précisé le site:

état du bien immobilier: Assainissement: le vendeur déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que le bien immobilier vendu y est raccordé

bien merci à vous.

<https://ibb.co/VqPjW8y>

Par Rambotte

D'accord, on voit mieux.

296, c'est votre parcelle cadastrale, incluant la maison, la cour et la dépendance. Et vous possédez (probablement un volume *) une partie de la maison cadastrée 290.

* à moins que 290 ait soumis son bien au régime de la copropriété.

La servitude du père de famille ne semble pas concerner votre vendeur 290+292 (pas d'étoile). Celui qui a divisé semble être l'ancien propriétaire de la maison du voisin d'en face dont le n° de parcelle est hors dessin.

Par yapasdequoi

Il faudrait remonter l'historique pour comprendre comment la division a été opérée.

Les numérotations peuvent laisser penser que les parcelles 2xx sont issues d'une division.

Mais il faut examiner l'historique au SPF.

Par Rambotte

Il faudrait aussi connaître l'historique de l'assainissement (s'il est postérieur à une division...).

Par mounchakoux

ho lala !!!

donc si je comprend tout, il est possible que je sois obligé de déposer mes réseaux malgré que l'acte notarié dit que ma maison est raccordée ? SPF qu'en est-ce ?

aussi, donc le vendeur m'a vendu une maison sans assainissement, donc fausse déclaration ?

c'est juste énorme!

Par Rambotte

Service de la Publicité Foncière, qui enregistre tous les actes portant mutation de propriété.

Par yapasdequoi

Avant de paniquer, renseignez-vous.

[url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>][url=<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>]

Par mounchakoux

super, merci à vous en tout cas et passez donc une bonne fin de week-end :-)