



## Servitude eaux usees

-----  
Par Laure26

Bonjour,  
J'ai une servitude dans mon jardin concernant les eaux usees de mon voisin spécifiée par un acte notarié qui précise "un branchement". Mon voisin a récemment acheté un terrain mitoyen à sa maison actuelle et fait construire une nouvelle maison il compte de raccorder à la première pour évacuer ses eaux usees et profiter ainsi de la servitude établie lors de la première construction. A t'il le droit ? l'architecte me parle d'unité cadastrale mais cette servitude a été accordé pour sa première maison, le terrain mitoyen n'avait pas été acheté par mon voisin.

Merci pour votre aide et bonne journée  
Laure

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Une servitude est attachée à un fond pas à une personne.  
Le voisin n'a donc pas le droit de "profiter" de cette servitude existante sans nouvel acte notarié (et indemnisation)

Article 686Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

Article 691Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

-----  
Par Laure26

Merci pour votre réponse rapide, il ne peu donc pas faire jouer l'unité foncière car ce nouveau terrain est attenant au premier ?

-----  
Par Laure26

Bonjour,  
Son architecte me stipule que mon voisin ayant acheté un terrain mitoyen il bénéficie de l'unité foncière et qu'il peut par conséquent se raccorder à la maison initiale et ainsi déverser les eaux usees dans notre servitude.  
Merci d'avance pour votre réponse, personne n'arrive à éclairer ce point précis.  
Bonne journée

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'architecte a raison, en ce qui concerne le droit de l'urbanisme tout au moins.

En droit civil on parle plutôt de fonds ou d'héritage que d'unité foncière. On peut se poser la question de savoir si le voisin possède désormais deux fonds distincts ou s'il a simplement agrandi son fonds. En ce qui concerne les servitudes, le code civil prévoit la division d'un fonds mais ne prévoit pas son agrandissement. En revanche il prévoit les aggravations d'une servitude à l'article 702 : De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

L'examen concret de la situation ne laisse voir matériellement aucun changement qui vous concerne. De toute façon une servitude de passage de canalisations existe et le voisin n'a pas l'intention de faire des travaux sur la canalisation qui traverse votre terrain. Il ajoute simplement un branchement sur le sien sans toucher à ce qui passe chez vous. Dans ces conditions, en quoi la servitude serait-elle aggravée ?

Dans l'avenir, si le voisin divisait son fonds, il faudrait en revenir à la servitude telle qu'elle a été initialement convenue : seul le premier fonds bénéficierait de la servitude. Le second bénéficierait d'une servitude par destination du père de famille sur le premier mais il n'y aurait pas d'établissement de servitude de ce second fonds sur le vôtre. En cas de disparition de la servitude grevant votre fonds au profit du fonds contigu, le propriétaire du second fonds ne pourrait revendiquer aucun droit de passage de canalisation sur votre terrain.

-----  
Par Laure26

Merci pour cet éclaircissement. Ce qui signifie clairement qu'il peut raccorder sa maison sur la première sans mon autorisation. Par contre s'il vendait la seconde les propriétaires futurs devront faire établir un acte notarié en notre présence pour légitimer l'accès à cette servitude ?

-----  
Par Nihilscio

Il peut raccorder la seconde maison sur la première, il n'a pas de compte à vous rendre sur ce qu'il fait chez lui. Mais vous pouvez réagir si vous constatez une aggravation de la servitude, ce qu'il me semble difficile à établir.

Si les propriétaires futurs de la seconde maison voulaient s'assurer d'une servitude de leur terrain sur le vôtre, ils pourraient vous la demander mais vous n'auriez aucune obligation à la leur accorder. Si vous refusiez ils continueraient simplement à bénéficier de la servitude existante sans garantie qu'elle se perpétue.

-----  
Par Laure26

Merci pour toutes vos réponses.

-----  
Par Burs

Bonjour,  
cette servitude lui est propre ? J'entends par là que vos eaux usées n'y passent pas.

-----  
Par Laure26

Nos eaux usées y passent également sur une partie.