



Servitude de trefonds

Par Mauri

Bonjour,

Un voisin, tout récemment installé, m'a fait parvenir par le biais du service juridique de son assureur un courrier m'indiquant que mes canalisations d'eaux pluviales passaient dans ses sous sol mais qu'aucune servitude de trefonds n'était mentionnée dans son acte notarial, ni le mien.

L'assureur me fait part d'un croquis reprenant ma canalisation d'eaux pluviales vu de chez le voisin mais rien d'officiel.

De ce fait, il m'est demandé de modifier l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter tout recours juridique.

Or pour ma part quand j'ai acheté mon bien il y a plus de 10 ans, la société qui s'occupe de l'assainissement a contrôlé la maison et la mise en conformité pour l'évacuation des eaux pluviales et usées.

Aujourd'hui je me pose la question de comment contester ce courrier et litige, comment l'argumenter ?

L'assureur a-t-il le droit de m'envoyer ce type de courrier faisant mention d'un litige alors que je ne connais même pas cette personne ?

Est-ce que ce croquis est légal car non réalisé par un géomètre ou la société d'assainissement ?

Dois-je fournir les documents attestant de la conformité de mon assainissement ?

Dois-je redemander à la société d'assainissement de la commune de le contrôler ?

Tout renseignement est le bienvenu.

Merci de votre aide sincèrement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Y a-t-il des regards ?

Par Karpov

Bonjour,

Article 691 du Code civil:

"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."

L'évacuation des eaux de pluie est une servitude continue non apparente et l'évacuation des eaux d'assainissement est une servitude discontinue.

Puisqu'il n'y a pas de titre, ça va être compliqué de donner tort à votre voisin (par titre, on entend un acte authentique signé chez le notaire par le fonds servant et le fonds dominant).

Cordialement

Par yapasdequoi

Sauf s'il s'agit d'un usage continu depuis plus de 30 ans, ou encore une division d'une même propriété.

S'il y a des regards, c'est une servitude apparente, donc pas besoin de titre.

Mais quel est le problème ? La canalisation fuit ? Le voisin veut faire des travaux ?

Par Mauri

Oui il y a un regard sur la propriété qui m'est mitoyenne mais pas la mienne.
Le voisin a déterminé que j'étais concerné mais je n'ai pas de mitoyenneté avec lui.
Les canalisations ont toujours été comme cela, on a acheté en l'état il y a une décennie et tous les anciens propriétaires de l'autre maison n'ont jamais rien signalé.
Lui vient d'arriver, sans problème apparemment, et me tombe dessus par son assureur directement.
Il n'est jamais venu me voir pour m'expliquer quoi que ce soit.
Il n'a pas l'air de vouloir trouver de solution alors que les maisons ont été construites comme ça depuis plus de 100ans.
Je ne sais pas s'il y a un sinistre chez lui en tout cas mon assureur n'a rien reçu.
Merci

Par yapasdequoi

Alors attendez plus d'informations de la part de ce voisin.
Celui qui réclame doit prouver.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'a pas l'air de vouloir trouver de solution alors que les maisons ont été construites comme ça depuis plus de 100ans.
C'est ennuyeux parce que c'est à vous de prouver que vous avez le droit de faire passer vos canalisations chez le voisin.

Par CHARLESLEM

Bonjour déjà si vous avez reçu un courrier simple - surtout vous ne bougez pas !!! Si votre voisin veut faire modifier les canalisations il devra faire une action en justice ... Là en revanche en quoi les assurances sont concernées ?? Sans dégâts qu'il faudra faire constater avec les deux parties et savoir d'où viennent les dégâts. Mais peut-être que le voisin veut faire des travaux genre mettre une piscine, ces tuyaux vont les gêner. Attendez d'avoir quelque chose de plus "officiel".

Par Nihilscio

Si votre voisin veut faire modifier les canalisations il devra faire une action en justice
Et s'il les modifie ou les supprime lui-même sans autre forme de procès, que fait-on ?

en quoi les assurances sont concernées ??
Le voisin met en ?uvre sa protection juridique.

Par Mauri

Merci pour vos retours.
Alors mettre une piscine ça m'étonnerait, il a une cour et moi un jardin.
L'assureur intervient en effet en tant que représentant juridique de cette personne mais ne me donne aucune précision sur le sujet mis à part qu'à priori mes canalisations d'eaux pluviales passent dans ses sous sols, à lui d me le prouver...
Le dessin que j'ai reçu n'a pas été fait par un géomètre je ne vois pas comment il peut être sûr que mes canalisations d'eaux pluviales arrivent chez lui.
En tout son assureur ne me répond pas, bien que je l'ai appelé pour avoir des explications je n'ai pas de retour.
J'attends un retour de la société qui s'occupe de l'assainissement dans ma commune pour savoir s'ils ont des précisions à me fournir.

Par CHARLESLEM

Bonjour l'urgent est de ne rien faire !!!!
Si votre voisin joue les terrassiers en détruisant ou voulant changer les écoulements ... Et que inévitablement ça vous cause du tort là vous verrez mais pour l'heure ne prenez contact avec personne et attendez de voir ce que votre voisin décide et fait.. Son dessin ça ne vaut rien et même avec des plans de géomètre ils faut qu'ils soient datés et pas trop

antérieurs ..

Pour info je suis en bord de mer et les gens en construisant il y a quelques décennies allaient au plus simple pour rejoindre les écoulements d'eaux usées donc on faisait une tranchée dans le voisin d'à coté ou de devant on empierrait et basta !!! Moi mes écoulements (maison de 1910) allaient à la mer.. Et ensuite ils ont fait passer mes eaux usées dans les jardins de deux voisins derrière moi mais on a les plans et quoiqu'on en pense c'est quand même des gros chantiers.

Par Nihilscio

La réponse précédente est juridiquement inconsistante.

Et que inévitablement ça vous cause du tort là vous verrez.
Il est plus intelligent de prévoir que de s'interroger après coup.

Par Henriri

Hello !

Yapasdequoi SVP pouvez-vous clarifier votre phrase "Sauf s'il s'agit d'un usage continu depuis plus de 30 ans".

- "Sauf" c'est par rapport à quoi ? Et alors qu'est-ce qu'il y a dans le cas "sauf" ?
- Existe-il une référence juridique correspondant à ce "sauf" ?

A+