



Servitude non existante pour un raccordement au tout à l'égout

Par Lefilsasonpere

Bonjour,

La situation est la suivante :

- * notre propriété est séparée du voisin par un ruisseau
- * le tout à l'égout passe chez le voisin
- * lors de l'installation du tout à l'égout, un tuyau enjambant les 2 mètres du ruisseau à été posé par la mairie lors de la création du tout à l'égout. Ce qui nous a permis de nous y connecter.
- * l'ouvrage date de plus de 20 ans

Aujourd'hui, les héritiers de mon voisin veulent séparer le terrain en 2 lots.
Ils me font remarquer qu'il n'y a pas eu de servitude de créée.

En quoi cela m'importe ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous utilisez une partie de canalisation qui leur appartient, il y a de fait une servitude.

Par ESP

Bonjour, bienvenue

Dans votre cas, si le tuyau a été installé et utilisé pendant plus de 20 ans, cela ne suffit pas à établir une servitude par prescription, car il faut une possession continue de trente ans. On pourrait plutôt évoquer une "situation de fait" ou une simple tolérance de l'ancien propriétaire, mais pas de droit réel immobilier.

Première chose, voir votre notaire pour en parler, et éventuellement tenter de négocier avec les héritiers pour qu'ils signent un acte de reconnaissance de servitude devant notaire. Cela formaliserait la situation immédiatement et vous protégerait contre les futurs propriétaires des lots.

Par isernon

bonjour,

à qui appartient cet ouvrage ? à la commune ?

vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

salutations

Par CLipper

Bonsoir lefilsasonpere,

Je ne saisis pas trop la configuration du reseau assainissement.

Par rapport a la voie publique , le tout a l'égout traverse votre parcelle avant de passer sur celle du voisin (qui veut diviser sa parcelle) ou inversement?

Le ruisseau se trouve ou par rapport aux parcelles et a la voie publique ?

Parfois, parce que terrain en pente depuis rue , le reseau public collectif ne peut aller au plus près de chaque maison et

donc il entre sur des parcelles privées pour desservir plusieurs parcelles privées. Au moment de l'installation, les travaux sur terrain privé ont été pris en charge par les propriétaires privés et l'entretien aussi est à leur charge aussi. Vous même vous êtes raccordé à ce tronçon privé au moment de l'installation ou par la suite ?

Par Lefilsasonpere

Merci à tous pour vos réponses :)

@yapasdequoi

C'est bien comme ça que je comprends la situation ; mais visiblement c'est pas l'avis du géomètre.

@Marck ESP

Merci de vos précisions sur les délais.

"car il faut une possession continue de trente ans"

Je pense pas avoir de problèmes avec le terme "continue" s'agissant d'un tout à l'égout.

Par contre, ici ce serait plutôt un "usage" plus qu'une "possession" ; est ce que chaque mot compte ?

"vous protégerait contre les futurs propriétaires des lots"

C'est bien ce risque que je n'arrive pas à concevoir.

Pouvez vous l'illustrer ?

@isernon

J'avoue que je n'ai pas la réponse :(

Ce que je sais : la canalisation traverse la propriété de mon voisin, de haut en bas, à quelques mètres de l'axe du ruisseau.

Pour moi le propriétaire du tout à l'égout est la régie ; En aucun cas c'est un ouvrage privatif.

@CLipper

"Je ne saisis pas trop la configuration du réseau assainissement."

Mon voisin et moi avons des terrains pratiquement rectangulaires et adjacents.

La partie adjacente est délimitée par le ruisseau.

La canalisation "publique" sanitaire traverse le terrain de mon voisin en parallèle du ruisseau.

Notre raccordement a été fait dans un regard prévu à cet effet lors de la pose du tout à l'égout.

Notre canalisation va de notre habitation jusqu'à niveau du regard et traverse le ruisseau à la perpendiculaire pour aller se connecter au regard qui est à moins de 5 mètres (je dirais 3m) de l'axe du dit ruisseau.

"Vous même vous êtes raccordé à ce tronçon privé au moment de l'installation ou par la suite ?"

Notre raccordement a été fait au moment de l'installation.

"les travaux sur terrain privé ont été pris en charge par les propriétaires privés et l'entretien aussi est à leur charge aussi."

Oui

Même si depuis l'installation nous n'avons jamais eu à l'entretenir. Et c'est tant mieux :)

En formalisant ce message, je me dit que s'il advenait que notre collecteur soit endommagé et nécessite des travaux, il me faudra faire intervenir la régie pour évaluer les dommages, puis, il me faudra demander l'autorisation de procéder aux travaux dans le terrain de mon voisin.

Or dans une telle situation je ne comprendrais pas son refus d'intervention car il en subirait directement les conséquences.

Bref je ne vois pas l'importance d'acter cette servitude entre nous.

Par CLipper

Bonsoir lefilsdesonpere,

Merci pour vos précisions.

Votre regard est sur votre terrain ? Rectification: non votre regard est chez le voisin donc problème ...

Vous avez gardé les devis et factures lors de l'installation ?

J'ai vu ce cas lors de l'installation d'un tout à l'égout dans un village. Tout à l'égout pris en charge par la commune jusqu'à l'entrée (obligatoire vu la configuration du terrain) sur première parcelle privée; cinq habitations à desservir, les propriétaires ont participé pour 1/5 aux travaux de canalisations et ont payé leur regard (certains en ont fait mettre deux et ont payé pour 2 regards- leur grande maison vouée à être divisée-.

Mais dans l'acte d'achat des maisons, il y avait servitude d'eaux pluviales et prévu servitude eaux vannes en cas d'installation d'assainissement collectif.

La configuration des lieux (5 maisons en enfilade perpendiculaire à la voie publique qui ne longe que la première parcelle) faisait que même pour l'alimentation en eau, "servitude de passage" chez les voisins.

Le tronçon sur terrain privé n'est pas pris en charge par la commune; elle ne fait que vérifier la conformité..

Y a-t'il une mention dans votre acte d'achat ?

Ajout: c'est ça qui doit gêner votre voisin qui veut diviser sa parcelle: si votre regard est chez lui et qu'il veuille l'utiliser pour sa parcelle créée...

Et que vous n'avez participé aux frais d'installations de la canalisation commune ou que de votre regard et canalisation sur votre parcelle à votre maison ?

Ajout dimanche: Le géomètre dit quoi ? Que c'est le ruisseau qui fait limite entre parcelle voisine et vous ?

Où est la voie publique et son point le plus proche de votre maison ?

Par Lefilsasonpere

Bonjour Clipper

Merci pour votre réponse :)

"Vous avez gardé les devis et factures lors de l'installation ? "

Non.

En fait, feu mon père, en bon artisan a fait lui-même les travaux ; la paperasse n'était pas son sujet favori...

Ce qui est sûr c'est que la réalisation date d'avant 2000, année où il a été atteint d'un infarctus massif.

"Y a-t'il une mention dans votre acte d'achat ? "

La parcelle est dans la famille depuis 1972. Les actes de succession n'en font pas mention :(

"Le géomètre dit quoi ? Que c'est le ruisseau qui fait limite entre parcelle voisine et vous ?

Où est la voie publique et son point le plus proche de votre maison"

Ce qui m'étonne c'est justement que le géomètre n'ait pas écrit quoi que ce soit, à date, sur le sujet ; juste une "précision" orale de mon manquement à ce sujet en insistant sur le fait qu'il me faudrait y remédier.

Oui le ruisseau fait bien office de limite.

Le chemin public borde le haut des 2 parcelles, perpendiculairement au ruisseau.

Le bas des terrains sont adjacents à d'autres parcelles privées qui sont elles-mêmes desservies par des chemins privés rejoignant le réseau routier public à plus de 800m des derniers lots desservis.

Le réseau du tout à l'égout poursuit son tracé le long du ruisseau sur les différentes parcelles privées.

Par Lefilsasonpere

Bonjour Clipper

Merci pour votre réponse :)

"Vous avez gardé les devis et factures lors de l'installation ? "

Non.

En fait, feu mon père, en bon artisan a fait lui-même les travaux ; la paperasse n'était pas son sujet favori...

Ce qui est sûr c'est que la réalisation date d'avant 2000, année où il a été atteint d'un infarctus massif.

"Y a-t'il une mention dans votre acte d'achat ? "

La parcelle est dans la famille depuis 1972. Les actes de succession n'en font pas mention :(

"Le géomètre dit quoi ? Que c'est le ruisseau qui fait limite entre parcelle voisine et vous ? Où est la voie publique et son point le plus proche de votre maison"

Ce qui m'étonne c'est justement que le géomètre n'ait écrit quoi que ce soit, à date, sur le sujet ; juste une "précision" orale de mon manquement à ce sujet en insistant sur le fait qu'il me faille y remédier.

Oui le ruisseau fait bien office de limite.

Le chemin public borde le haut des 2 parcelles, perpendiculairement au ruisseau.

Le bas des terrains sont adjacents à d'autres parcelles privées qui sont elles mêmes desservies par des chemins privés rejoignant le réseau routier public à plus de 800m des derniers lots desservis. Les 2 routes sont parallèles et ne se rejoignent que bien plus loin.

Le réseau du tout à l'égout poursuit son tracés le long du ruisseau sur les différentes parcelles privées.

Par CLipper

Bonjour Lefilsasonpere,

Je comprends bien la situation mais toujours pas trop le tracé des canalisations rapport voie publique, parcelles desservies (vous pouvez faire un petit croquis et envoyer l'image ?) Vomme je vois la chose je me demande pourquoi votre pere ne s'est pas raccorde direct a la voie publique mais je bous l'ai dit ! j'ai encore du mal a voir la configuration du reseau* (publique puis privee)

Il se peut du fait de limite soit un ruisseau que techniquement la seule solution etait que la canalisation commune soit d'un coté ou de l'autre et non au milieu(ruisseau).

* le plan du reseau est consultable soit par la mairie soit par l'entreprise gestionnaire je pense.

Binne journ?ée

Ajout: je relis votre premuer message;

"le tout à l'égout passe chez le voisin

* lors de l'installation du tout à l'égout, un tuyau enjambant les 2 mètres du ruisseau à été posé par la mairie lors de la création du tout à l'égout. Ce qui nous a permis de nous y connecter."

Peut etre un detail important , c'est vraiment la mairie qui a installé le troncon du dessus du ruisseau ?

Si oui pourquoi votre regard est chez le voisin ?

Par Lefilsasonpere

Re,

voici un schéma avec les éléments suivants

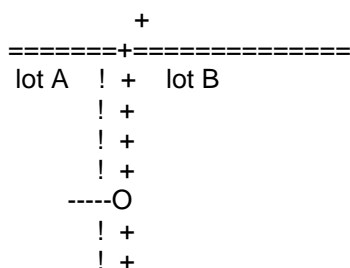
= route amont

! limite de propriété

+ tracé du tout à l'égout

O collecteur auquel je suis raccordé

- raccord



Sachant que je suis propriétaire du lot A

Par CLipper

Super merci pour votre schema tres parlant...

Mais...(vous allez peut etre dire que je vous embete avec mes questions)

1: le tracé ++ sur voie publique est parallele a la route/ le long de la route) ou vient vraiment d'en face , coupant la route ??

2: sur parcelle B, tronçon privé semble continuer apres collecteur O, va desservir d'autres parcelles bas de schéma ?.

3: parcelle B, plusieurs collecteurs ?

Je suppose que les habitations sont fond de parcelles rapport route..

Tout ca pour savoir pourquoi votre pere s'est connecté au regard O qui est chez le voisin et pas au point d'entree du reseau sur parcelle privée ...

Avez vous demandé a la mairie ou gestionnaire tout a l'ehout collectif un descriptif du reseau pour voir ce qui est " public" ou "privé" ?

Par Lefilsasonpere

re,

"1: le tracé ++ sur voie publique est parallele a la route/ le long de la route) ou vient vraiment d'en face , coupant la route ???"

Le tracé du tout à l'égout suit le ruisseau ; le ruisseau existe en amont et en aval de nos propriétés ; idem pour le tracé du tout à l'égout.

En quoi est-ce important ?

"2: sur parcelle B, tronçon privé semble continuer apres collecteur O, va desservir d'autres parcelles bas de schéma ?."

Le bas du schéma est aussi l'aval du ruisseau

Il y a des collecteurs en amont et en aval ; sur tout le tracés du tout à l'égout.

En quoi est-ce important ?

"3: parcelle B, plusieurs collecteurs ? "

oui,

1 en amont de celui où on se connecte ; utilisé par l'habitation de mon voisin.

Aucune autre servitude existante sur ce terrain à propos du tout à l'égout.

J'imagine que vous cherchez si je suis le seul concerné par un raccordement : oui

Et je suis le seul bénéficiaire de celui-ci.

"Tout ca pour savoir pourquoi votre pere s'est connecté au regard O qui est chez le voisin et pas au point d'entree du reseau sur parcelle privée ..."

. La route est en amont des habitations ; suffisamment pour interdire une solution à base de pompe de relevage car le dénivelé est trop important.

. il n'y a pas de collecteur sur la route elle même ; vu la configuration in situ cette absence me semble relever du bon sens pragmatique

Avez vous demandé a la mairie ou gestionnaire tout a l'ehout collectif un descriptif du reseau pour voir ce qui est " public" ou "privé" ?

Je vais me renseigner et en profiter pour avoir la date de raccordement.

Par CLipper

Bonsoir Lefilsason pere,

Desole, en consultation depuis telephone, j'avais vu votre schema a plat ! Mais qui dit ruisseau, dit amont aval..

Au final, vu la configuration des lieux et ruisseau , les canalisations ne pouvant pas etre au milieu du ruisseau, ils ont opté pour sur le coté (B pour x ou y raisons).

De ce fait, et si cette canalisation est la ou sont installés les regards/ collecteurs individuels, il se peut que la canalisation soit publiee malgre que sur terrain privé..

Je pense que la mairie vous dirai comment gerer votre " probleme" avec le voisin (qui parle d'absence de servitude) Si le tronçon avec les regards est public, pas besoin d'etablir une servitude fond dominant/ fond servant avec le voisin.

Bonne soirée

S'il veut se brancher avec 2eme regard pour sa partie de parcelle créée, il oeut demander pose d'un autre regard ou parfous il y a des regards double aussi.

Par Lefilsasonpere

Merci Clipper pour vos précisions