



Achat maison et servitude

Par phil4967

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'une maison.

Suite au contrôle de l'assainissement il a été montré que ma canalisation d'évacuation des eaux pluviales passe chez le voisin pour ensuite déboucher sur la rue.

Il n'y a aucune servitude concernant cette canalisation.

L'agence qui a rédigé le compromis de vente ainsi que le notaire chargé de la vente ont contacté ce voisin afin de mettre en place cette servitude.

Celui ci fait la sourde oreille et ne souhaite pas mettre en place cette servitude.

Est il raisonnable de signer la vente?

Comment me protéger?

Car si le voisin détruit ou bouche cette canalisation, ma cour d'où part cette canalisation sera inondée car tout mes descendants de gouttières vont dedans.

L'agence fait le forcing pour que la vente se fasse quand même.

Merci pour vos réponse rapides, la vente est fixée au mercredi 11 prochain!!

Et merci pour vos conseils

Philippe

Par AGeorges

Bonsoir Ph,

Suite au contrôle de l'assainissement il a été montré que ma canalisation d'évacuation des eaux pluviales passe chez le voisin pour ensuite déboucher sur la rue.

Il faudrait savoir pourquoi.

Le terrain du voisin et le vôtre étaient-ils avant UN SEUL terrain ?

Le fonds du voisin est-il, globalement, à un niveau inférieur au vôtre ?

De quand date cette canalisation ? (et il ne s'agit QUE d'eaux pluviales, n'est-ce pas ?)

Merci de noter que ces questions correspondent à des situations précises qu'il convient d'éclaircir.

Par Burs

Bonsoir,

Attention, même en cas de DPF il s'agit là d'une servitude discontinue (sauf a la présence d'un regard apparent) Votre voisin peut exiger l'enlèvement de la canalisation .

Par phil4967

Bonsoir AGeorges

Les 2 parcelles, celle de la maison en cours d'acquisition et celle du voisin par laquelle passe cette canalisation ont toujours été 2 parcelles différentes.

Cette canalisation a apparemment été passée, je ne sais pas à quelle époque suite à un accord verbal entre le propriétaire actuel de la maison que je souhaite acquérir et l'ancien propriétaire de la parcelle voisine.

Le propriétaire voisin actuel est au courant de cette canalisation mais apparemment ne souhaite pas donner suite à une éventuelle servitude.

Il s'agit bien uniquement des eaux pluviales.

Le terrain du voisin me semble être à un niveau altimétrique inférieur au mien.

Il n'y a aucun autre moyen de passer cette canalisation.

Le passage sur ma parcelle nécessiterai de casser tout le sol de la maison pour enterrer ce tuyau sous la maison

Par phil4967

Bonsoir Burs

Qu'entendez vous par DPF et par servitude discontinue?

Par AGeorges

Bonsoir Phil,

DPF veut dire de père de famille. C'est le cas quand un terrain a été coupé en deux, ce qui n'est pas le vôtre.

Après, les servitudes sont continues ou discontinues et apparentes ou non apparentes, ce qui permet de déterminer la façon dont elles se mettent en place. Lire le code civil vers les articles 690 ...

Dans votre cas, avec un voisin légèrement en-dessous, les eaux pluviales, si vous les laissez s'écouler iront se promener sur le terrain du voisin. Il se débrouillera avec et ne pourra rien faire contre vous. Ceci s'il décide de détruire votre canalisation. Le voisin précédent était plus intelligent puisqu'il a fait en sorte que vos eaux pluviales soient canalisées et ne se promènent pas sur son terrain !

Vous pouvez expliquer ça à celui qui veut tout casser. Vous laisserez vos gouttières s'écouler sur votre sol et cela partira chez le voisin.

Par Burs

Ok, j'avais cru comprendre qu'il s'agissait de l'évacuation des eaux de l'assainissement. Si il s'agit exclusivement des eaux de pluie, alors la prescription trentenaire s'applique.

Par AGeorges

Bonjour Phil,

Si vous souhaitez vous baser sur la prescription trentenaire, comment cela peut-il se passer ?

Si votre voisin décide de virer votre canalisation, il faudra l'attaquer en justice et il faudra que vous démontriez l'ancienneté de l'installation. Si vous n'avez aucune date, ce sera difficile.

Si vous donnez cet argument en discussion amiable, comme il n'est valide qu'en justice et avec démonstration, je ne suis pas sûr que le voisin "hargneux" prenne l'argument en considération ...

Par contre, comme, en tant que fonds inférieur, il serait obligé de supporter l'écoulement de vos eaux de pluie chez lui, il me semble qu'il serait plus sensible à cela.

Mais c'est juste mon avis.

Par phil4967

Bonjour

La vente a été repoussé afin que l'agence immobilière fasse le forcing auprès du voisin

En tout cas merci beaucoup pour vos réponses