Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Servitude de tout-à-l'égout

Par LuCiel

Bonjour.
Propriétaire depuis 3 ans d'une maison en ville, je rencontre des problèmes avec mon nouveau voisin.
En effet, le terrain derrière chez moi s'est récemment vendu. (Anciennement un seul terrain, séparé en deux) .
J'y ai le passage de mon tout-à-l'égout, et donc une servitude.
En achetant ce terrain le nouveau propriétaire devait normalement détourner mon tout-à-l'égout afin de ne pas construire dessus, tout en faisant son propre assainissement.
Or... Les fondations de sa maison sont maintenant faites, et il a fait passer mon tout-à-l'égout dans son vide sanitaire , en plein milieu de sa nouvelle future maison !
Est-il dans son droit malgré ce qui nous a été dit quand nous avons acheté notre maison il y a 3 ans ? Que faire le cas échéant ?
Merci !

Par Isadore

Bonjour,

J'y ai le passage de mon tout-à-l'égout, et donc une servitude.
Cela ne va pas de soi : votre servitude est-elle établie par un acte notarié écrit ?

Par LuCiel

Bonjour,
Oui tout à fait , elle est notifiée dans l'acte de propriété.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La servitude précise-t-elle que la canalisation doit être détournée en cas de construction?
Sinon, en cas de réparation, le voisin devra assumer les conséquences de la situation.

En cas de division, la servitude de père de famille peut être invoquée.
Article 692
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804
La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

continue = ok
apparente = y a-t-il des regards visibles ?

Sinon il faut un titre, lequel doit être publié au SPF.

Par LuCiel

Rien n'est précisé sur le détournement sur mes papiers. Ce sont les dires de l'agence au moment de l'achat .
Et je ne sais pas comment cela a été notifié au nouvel acheteur.
Nous avions avant sa construction deux regards visibles ,
Je vois qu'il en a fait mettre un en limite de sa propriété,avant que le tuyau ne passe dans son vide sanitaire. Mais je n'en vois pas d'autre...

Je vais essayer de joindre l'agence qui nous a vendu la maison, et qui s'est également occupé de vendre le second terrain pour avoir des précisions sur ce qui a été notifié.

Par yapasdequoi

Ce que dit l'agence n'a aucune valeur juridique.
Vous perdez votre temps.
Quel est le problème ?

Par Karpov

Bonjour,

Extrait de l'article 701 du Code civil: "Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode".

Est-ce vraiment le cas ?

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Oui, et après le 701 il y a le 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.

Par LuCiel

D'accord, merci !
En soit pour le moment , pas de problème en effet.
Juste des interrogations, car cela diffère des éléments qu'on nous avait annoncé (" pas de construction par dessus") .
Et surtout justement en cas de problème (bouchon, fuite...) comment ça se passera ?
Souhaitons que ça n'arrive pas !

Par Nihilscio

En cas de problème ce serait plus compliqué que s'il n'y avait pas de construction au-dessus mais il serait osé de prétendre que le droit de passage des canalisations implique une servitude non aedificandi.

Par yapasdequoi

En cas de fuite : le voisin sera motivé à résoudre rapidement
En cas de bouchon : il y a des outils/furets/pompes adaptés aux canalisations souterraines.
Ne vous prenez pas la tête tant qu'il n'y a pas de problème.