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

Servitude par destination du père de famille

Par Tanas

Bonjour,
Il y 10 ans j ai vendu une partie de mon terrain dans l acte notarial il a été mentionné une servitude au profit de la parcelle que je gardais.
Aujourd'hui de voudrais diviser ma parcelle en plusieurs lots constructibles.Je voudrais savoir si tous les lots bénéficieront de la servitude ?
Si j avais divisé mon terrain en plusieurs lots avant la première vente,est ce que tous les terrains auraient profité de la servitude ? Ou seulement le lot mentionné ?

Par Tanas

Pas très explicite

Par AGeorges

Bonjour Tanas,

L'article 684 du Code Civil pourrait répondre à votre question. (et les numéros proches aussi).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125[/url]

Par janus2

Bonjour,
Il serait intéressant que vous précisiez de quel type de servitude vous parlez, on ne peut pas le deviner...

Par Tanas

Bonjour,
Il s agit d une servitude de canalisation ep et eu
Et que je suis en assainissement autonome.

Par AGeorges

nul

Par Tanas

Dans ma canalisation je déverse eaux usées et eaux pluviales .je tiens à préciser que je n ai pas de tranchées filtrantes.
Mon problème réside dans le fait que sur l acte de vente la servitude est stipulé pour fond dominant la parcelle 1243 mais dans la réalité c est la 1727 qui en profite. Précision qui je pense n a peu d importance les parcelles 1727 et 1243 étaient bien définies lors de l acte de vente.

Par AGeorges

Tanas,

Votre canalisation n'est pas concernée par la servitude. Cependant, en fonction de ce que vous écrivez, vous devriez lire l'article L.1331-8 du Code de la santé publique. Il est possible que vous soyez en infraction, mais cela peut dépendre de votre localisation géographique, par exemple, si, par chez vous, il existe deux réseaux d'évacuation des eaux, distincts pour les eaux usées et les eaux pluviales. Le problème de base est que, en cas de très fortes pluies, ce qui arrive de plus en plus souvent, le débordement du réseau EP est sans conséquence, mais quand tout est mélangé, il y a pollution écologique.

Par janus2

si, par chez vous, il existe deux réseaux d'évacuation des eaux, distincts pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Bonjour AGeorges,
Tanas est en assainissement autonome.

Par Burs

Bonjour,
j'ai du mal a visualiser pourquoi une servitude d'évacuation des eaux en Assainissement non collectif au profit du voisin? Son assainissement ou épandage nécessite de traverser une partie de votre terrain ?

Par Tanas

Vous avez compris à l inverse

Par AGeorges

Bonjour,

Je ne comprends plus rien.

Si vous êtes fonds dominant pour une servitude de canalisation EP et EU, c'est que vous n'êtes pas en ENC !

Où vont donc ces canalisations qui traversent votre ancien terrain, et à quoi peuvent-elles servir si vous faites un assainissement individuel ?

Par Tanas

Je vais essayer d être plus précis
En 2010 j ai divisé mon terrain en plusieurs terrain constructible.
Lors de la vente de mon premier terrain j ai mentionné une servitude ayant pour fond dominant le lot cadastrée 1243 sans y mentionné le lot 1727 qui était bien distinct lors de l acte notarié et où est ma maison.
L acheteur exige que j enlevé ma canalisation qui passe par son terrain soit disant du fait que la parcelle 1727 ne soit pas mentionnée en fond dominant dans son acte notarié. En a t il le droit ?
Concernant l assainissement, je suis en assainissement autonome avec 1 seul canalisation ou se déverse mes eaux usées et eaux pluviales dans le même tuyau.
J ai eu un contrôle du SPANC en 2010 qui a bien constaté l état de mon réseau mais je n ai rien eu comme mise en demeure.
Je suis dans une zone dite en assainissement collectif.

Par AGeorges

Tanas,

Le SPANC a vérifié votre installation d'assainissement autonome en 2010. Si elle était conforme, il n'y a pas de raison que vous ayez eu un avertissement.
Vous êtes aujourd'hui dans une zone d'assainissement collectif (vous avez donc vérifié le plan de la mairie). Donc, vous devez vous connecter au réseau de tout-à-l'égout.

A partir du passage en collectif, vous avez DEUX ans pour faire le branchement.

Je ne sais pas QUI est chargé de vous demander ce changement de votre installation. A priori, il devrait aussi exister un SPAC (donc collectif).

Maintenant, il reste à savoir où passe le tout à l'égout et comment vous pouvez le rejoindre et y connecter vos tuyaux. Il reste aussi à voir si ce collectif vous impose ou pas de séparer les EP et les EU. Ceci étant local, je ne peux vous aider.

Pour l'aspect du voisin qui demande la suppression de la servitude, à en croire diverses informations collectées sur le net, un démembrement ne fait pas disparaître une servitude. Par contre, il faut bien analyser la convention initiale. Si l'état d'enclavement a disparu, du fait par exemple d'un accès au tout à l'égout via une des parcelles de votre nouveau démembrement, vous n'avez plus à solliciter le voisin issu du premier démembrement.

Savez-vous pourquoi le mauvais n° de lot a été indiqué ? En cas, par exemple, d'une erreur du notaire rédacteur de l'acte, sa responsabilité pourrait être engagée (il y a des jurisprudences sur le sujet). Cela n'apporte pas vraiment un éclairage sur la demande du voisin ...

Par Burs

Le lot 1727 vous appartient ?

Par Tanas

Le lot 1727 et 1243 m appartiennent.
Les 2 lots étaient bien distincts lors de la vente du terrain mais seulement 1 servitude pour le fond dominant 1243 et aucune pour le lot 1727

Par AGeorges

Bonsoir Tanas,

Pour récapituler.

Votre lot 1727 devrait avoir une servitude de fonds dominant, le fonds servant étant le 1243.
Cette servitude ferait passer vos tuyaux EP et EU dans le 1243 pour y rejoindre le tout-à-l'égout qui y passe.
La servitude chez le voisin ne sert plus à rien, si jamais elle a un jour servi à quelque chose (!?).

Si vous divisez encore votre 1727, il faudra voir comment les nouveaux lots pourront se 'brancher' sur le tout-à-l'égout du 1243. Ce qui peut entrainer de nouvelles servitudes.

Avec les incertitudes liées à mes questions précédentes.

Par Tanas

Le voisin veut faire suprimer la servitude du terrain 1727 car il n est pas mentionné en fond dominant sur l acte de vente

---
Par Burs

C'est très difficile à comprendre. Mais si vous disposez des 2 lots, on considère une servitude par destination (qui n'a donc pas obligation d'être actée)