



Canalisation d'eau sans servitude

Par Kopi

Bonjour

J'ai découvert la présence d'une canalisation d'eau potable de mon voisin passant sur Mon terrain à l'occasion de travaux de terrassement. Le conduit ne respecte pas la profondeur réglementaire de 80cm mais est plus proche des 60cm. Après vérification auprès du notaire il n'y a pas de servitude et ce tuyau n'a rien à faire sur mon terrain. Je souhaite que le conduit soit déplacé pour réaliser un enrobé sur ce terrain. Quelle est la procédure pour ce faire? Merci pour vos lumières.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devez commencer par mettre en demeure le voisin de déplacer sa canalisation.

Avez-vous vérifié l'origine de celle-ci ? Est-ce que vos 2 terrains n'en formaient qu'un seul avant les constructions ?

Par Kopi

Les deux terrains ne formaient qu'un seul en effet.

Par yapasdequoi

Domage pour vous.

Il semblerait qu'il y ait une servitude de père de famille sauf à démontrer le contraire.

Article 693 Version en vigueur depuis le 10 février 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Voyez un avocat si vous voulez faire un recours contre ce voisin et sa canalisation.

Par Kopi

Je ne connaissais pas cette loi. Après consultation elle ne fonctionne que pour les servitudes apparentes or dans cette situation ce n'est pas le cas car sous-terrain.

Par yapasdequoi

Tant mieux. Vous allez donc pouvoir la faire déplacer par le voisin.

Commencez par lui demander par courrier RAR.

Par AGeorges

Bonjour Kopi,

Vous avez raison, l'article 693 du code civil doit d'abord être compris en fonction du 691 et du 692.

La destination du père de famille n'est pas applicable aux servitudes continues et non apparentes qui ne s'acquièrent que par titre (691).

Et 'titre' veut bien dire que, s'il y avait servitude, elle devrait être mentionnée dans votre acte d'achat.

Légalement, ce tuyau n'a rien à faire chez vous, mais bien sûr, l'enlever sans autre forme de procès pourrait causer des inondations chez vous et vous fâcherait avec votre voisin pour longtemps. Donc, la recommandation de YPDQ prend son sens.

Par Burs

Bonjour,
dans le cas d'une DPF, il suffit que la servitude soit apparente et bien sûr, qu'elle existait déjà avant l'acte de division.

Par AGeorges

@Burs
Pourquoi ne lisez-vous pas la question avant de répondre ?

Un tuyau enterré n'est PAS une servitude apparente !

DFP=Division Foncière en Propriété ? ou
DPF=Division de Parcelle Foncière ou
DPF=Domaine public fluvial ou
DPF=Filtre à particule diesel

Par Burs

on est dans le cadre d'une DPF!!! un passage (qui est donc discontinu, mais néanmoins apparent), est tout à fait valable malgré l'absence d'acte si il existait avant la division !

Par AGeorges

on est dans le cadre d'une DPF!!! un passage (qui est donc discontinu, mais néanmoins apparent), est tout à fait valable malgré l'absence d'acte si il existait avant la division !

Un tuyau d'eau enterré n'est pas un passage, il n'est pas discontinu et n'est pas apparent.
Vous devez confondre avec un autre sujet.

Par Burs

Revoyez vos classiques !

Par AGeorges

Article 689 Version en vigueur depuis le 10 février 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence.

Est-ce assez classique ?

Par Burs

Encore un fois tout ceci n'est valable qu'en situation "classique" auquel échappe la situation spécifique issue de division dite par destination de père de famille ou il suffit de démontrer la "servitude" par un fait apparent, quelle soit continue ou discontinu et ce, sans quelle soit actée .

Par AGeorges

@Burs,

Au lieu de vous enferrer, vous feriez mieux de lire l'article 691 du Code Civil (et le 692 pour faire bonne mesure).

La destination du père de famille n'est pas applicable aux servitudes continues et non apparentes qui ne s'acquièrent que par titre.

Par yapasdequoi

Au lieu de vous chicaner, vous devriez proposer une solution pour prouver que cette canalisation est illicite.

Si elle a été installée avant la division et qu'il existe ne serait-ce qu'un regard, votre débat est sans objet.

Par Burs

Vous avez parfaitement raison yapadequoi. Si rien d'apparent pas de servitude .
Mon propos se tenait en terme "général" je propose néanmoins un peu de lecture AGeorges :

<https://www.lexbase.fr/article-juridique/82995933-brevés-servitude-par-destination-du-père-de-famille-applicabilité-aux-servitudes-discontinues-piqure#:~:text=Pour%20rappel%2C%20la%20destination%20du,au%20service%20de%20l'autre.>

On se croirait sur net iris avec E Wormser ! :)

Par AGeorges

Rappel :

J'ai découvert la présence d'une canalisation d'eau potable de mon voisin passant sur Mon terrain à l'occasion de travaux de terrassement.

Donc l'énoncé de la question dit que le tuyau était enterré. ET je répond à l'énoncé après l'avoir bien lu. Comme à l'école, sinon, j'ai 0.

Par AGeorges

@Burs

je propose néanmoins un peu de lecture AGeorges

Pourquoi devrais-je lire un texte qui ne fait que reprendre les articles de loi qui ont déjà été cités ici ? Ils sont parfaitement clairs.

@Yapasdequoi

Le mieux, si vous avez pensé au "regard" aurait été d'en parler au lieu de me demander de le faire à votre place.

Pour ma part, j'ai confirmé clairement à notre poseur de question qu'il avait raison en ce sens que la servitude du père de famille ne s'appliquait pas aux servitudes non apparentes. Il n'a parlé d'aucun "regard". Le reste des interventions qui consiste à revenir en arrière est inutile.

Par AGeorges

Pour compléter, même la présence d'un "regard" n'apporte pas de certitude concernant le fait que la servitude est apparente.

Lire sur le net :

La présence du regard ne pouvait pas permettre de connaître la présence et la destination d'une canalisation
Ce texte est mis en titre d'une décision judiciaire.

J'avoue ne pas avoir tout lu.

Kopi, avez-vous constaté la présence d'un regard sur votre terrain ? Merci.

Par Kopi

Il n'y a aucun regard ou autre élément permettant de le situer. C'est à l'occasion de mise en place de fourreaux électrique que j'en ai arraché un et suez me menaçait même de devoir payer les réparations !

Par Kopi

Ai je le droit de l'enlever et le boucher moi-même? Qu'est-ce que je risque si je le fais?

Par isernon

bonjour,

vous n'avez pas le droit de vous faire justice vous-même.

vous envoyez au propriétaire de cet ouvrage, une mise en demeure par LRAR, d'enlever cette conduite implantée irrégulièrement sur votre terrain sous un délai de x jours.

vous pouvez faire écrire ce courrier par un avocat.

salutations

Par yapasdequoi

"suez me menaçait même de devoir payer les réparations"
Ce qui pourrait laisser penser que cette canalisation aliment le voisin mais ne lui appartient pas ?
C'est donc Suez qui doit déplacer cette canalisation...

Par AGeorges

Bonjour Copi,

L'ordre des géomètres-experts viendrait de créer ceci :
[url=www.geofoncier.fr]www.geofoncier.fr[/url]

Par AGeorges

Re, Kopi

Pour information, l'eau courante est une ressource nationale. L'Etat met en place des DSP (délégation de service public) pour sa distribution. Suez, comme d'autres ailleurs, dispose donc d'une DSP pour votre commune. A noter qu'il n'y a pas de concurrence possible pour la gestion de l'eau courante.

Au niveau des réseaux, la règle commune est que le distributeur est responsable de la partie jusqu'au compteur, le reste étant à la charge du propriétaire. Si le compteur se trouve (logiquement) chez votre voisin et non pas à un branchement quelque part hors de chez vous, il est donc normal que SUEZ soit intervenue.

En cas de recherche de responsabilité, si cela se fait un jour, on pourrait dire que le propriétaire qui a créé les deux lots aurait dû vérifier le besoin d'établissement d'une servitude par titre. Mais ceci est à traiter par votre voisin, vous, vous avez le droit d'exiger que l'on enlève ce tuyau. Le sujet pourrait revenir d'actualité plus tard s'il s'avère que le seul moyen d'alimenter le voisin en eau reste de passer chez vous. Mais là, il s'agirait d'une négociation, si, le cas échéant vous étiez obligé d'accepter, vous seriez en droit d'exiger un dédommagement.

Mes termes sont assez généraux, et selon ce qui se passera, l'ajout de références légales pourrait s'avérer nécessaire.

Cordialement