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

Servitude canalisation

Par Treets38

Bonjour,
Notre maison possède une canalisation commune avec nos deux proches voisins. Nous voulons vendre et avons trouver des acheteurs et le notaire nous a demandé de fournir un droit de servitude signé par nos deux voisins. Le premier est d'accord pour nous fournir le papier mais le second refuse catégoriquement, du coup la vente est bloquée. Comment pouvons nous faire.
Merci de vos conseils.
Cordialement.
Treets38

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce que votre propriété résulte de la division d'une propriété qui englobait aussi celles des voisins ?
Dans ce cas la servitude est par DPF (Destination du Père de Famille) et n'a pas besoin de la signature des voisins.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous avez acheté, comment avez-vous fait à l'époque ?
Il faudrait que vous recherchiez l'origine de cette canalisation commune. Que veut le voisin ? Vous supprimer l'usage de la canalisation qui passe chez lui ?

Il y a peut-être destination du père de famille. Malheureusement, cela ne vaut titre qu'à l'égard des servitudes continues et apparentes or en l'occurence il s'agirait d'une servitude discontinue.

Par Treets38

C'était la maison de mes parents qui ont hérité de mon oncle. La canalisation a été faite apparemment en 1956 et c'était une propriété indépendante de celle des voisins.Il est juste noté dans l'acte que la servitude est à la bonne connaissance de chacun..

Par Nihilscio

Dans les actes de vente des trois maisons concernées, la servitude doit donc être mentionnée et le problème serait réglé. Pour se procurer ces actes, il faut s'adresser au service de la publicité foncière qui peut être interrogée au moyen d'un formulaire qu'on peut télécharger. Il est un peu curieux que le notaire ne l'ait pas fait.

Par Burs

Bonjour,
une canalisation de quoi; eau potable ou eaux usées

Par Treets38

Ceux sont les eaux usées. Je vais voir avec le service que vous m'indiquez. Merci beaucoup

---
Par AGeorges

Bonsoir Treets,

Voici un texte qui peut vous concerner :

lorsque l'ouvrage a pour effet d'alimenter plusieurs propriétés privées et excède par ses caractéristiques les seuls besoins de la propriété qu'il dessert, la jurisprudence administrative le considère comme partie intégrante du réseau public d'eau et d'assainissement. Ce dernier se trouve alors placé sous la responsabilité du gestionnaire du service public d'eau potable et d'assainissement.

A savoir si cela entre dans le cadre des servitudes. Dans le principe, une servitude implique un fonds servant qui n'en bénéficie pas. Dans votre cas, trois propriétés adjacentes utilisent la même canalisation.

Et évidemment, si cela est correct, vous n'avez aucune permission à demander à vos voisins.

Il n'y a que le mot "alimenter" qui ne parait pas applicable, mais plus bas, il est parlé "d'assainissement".

Par Nihilscio

On ne sait pas d'où cela sort et cela ne s'adapte absolument pas à la canalisation en question commune à trois maisons.

Nous savons : Il est juste noté dans l'acte que la servitude est à la bonne connaissance de chacun.
Il y a trois actes à rechercher. Ils dateraient des années 1950.

Par AGeorges

@Nihilscio

Si vous vous donniez la peine de chercher, ce n'est pas bien long, mais vous ne savez que critiquer en violation des CGU de ce forum (un simple copier coller sur le début du texte proposé permet de le localiser sur le net).

Il s'agit d'une réponse du gouvernement au Sénat, et ce n'est pas n'importe quoi comme vous le laissez entendre.
[url=https://www.senat.fr/questions/base/2016/qSEQ160521846.html]https://www.senat.fr/questions/base/2016/qSEQ160521846.html[/url]

La question parle du Réseau Public d'évacuation, mais la partie du texte que j'ai citée y assimile une canalisation "privée" dont le volume etc.
Il est donc possible que la notion de servitude soit caduque dans cette situation, même si elle est inscrite dans les actes.
J'ai écrit POSSIBLE.

Par Treets38

Merci à tous pour vos réponses nous allons reprendre contact avec notre notaire.
Cordialement

Par Nihilscio

Notre maison possède une canalisation commune avec nos deux proches voisins.
...
le notaire nous a demandé de fournir un droit de servitude
?
Il est juste noté dans l'acte que la servitude est à la bonne connaissance de chacun.

C'est clair : trois propriétaires se sont entendus pour se partager l'usage d'une même canalisation d'évacuation.

Un acte relatif à l'une des trois propriétés fait mention d'une servitude. Logiquement, il doit en être fait mention dans les actes relatifs aux deux autres. Il faut les consulter en commençant par les derniers.

Imaginer qu'il s'agit d'une canalisation publique ne mènera à rien. Oublions.

Par AGeorges

Oublions.

Vous n'avez d'ordre à donner à personne.

Le texte du gouvernement est clair.
Quand une canalisation est de taille telle qu'elle sert évidemment à plusieurs (l'inverse étant également vrai), elle doit être intégrée au réseau public. Une servitude permet seulement de laisser passer un tuyau chez soi (fonds servant) au seul bénéfice du voisin (fonds dominant).

Avec un peu de jugeotte, on en viendra à rechercher par quel genre de démarche il est possible de faire reprendre un tuyau commun à trois maisons dans le réseau public. Et si c'est bien la bonne démarche, on pourra oublier les servitudes (mais pas la présence du gros tuyau).

C'est une proposition. Pas un ordre !

Et les solutions à un problème ne sont pas forcément incluses dans l'énoncé qui en est fait dans un premier temps. C'est une évidence qui échappe à certain (sans S).

Par Burs

Bonjour,
au fait, s'agit il d'un assainissement individuel ou collectif ?

Par Treets38

Rebonjour à tous
Tout d'abord je pense que je me suis mal exprimé, nous ne cherchons pas à justifier la servitude qui doit être noté dans les actes d'origine mais nous devons signer la reconnaissance de cette servitude avec nos 2 voisins afin que cela soit notifier chez le notaire, apparemmentc'est une nouvelle loi...un des voisins est d'accord l'autre refuse catégoriquement de signer ce papier daté de maintenant pour casser les pieds. Je voulais juste savoir ce que nous pouvions avoir comme recours mais je ne pense pas trouver de réponse sur ce forum et je suis désolé de voir que cela entraîne des propos pas très sympathique entre vous. Aussi je ne donnerai pas suite à vos questions.Merci quand même

---
Par Burs

Et qu'en dit le notaire sur le refus de ce voisin ? Si il ne signe pas, cela voudra dire qu'il ne reconnait pas être branché et donc ne pas être bénéficiaire de la servitude, ce qui pourrait logiquement vous autoriser à lui demander de retirer son branchement et de réaliser lui même son propre branchement.

Par Nihilscio

Il y a une nuance entre la première personne de l'impératif et la deuxième personne de l'impératif tout comme il y a une nuance entre canalisation privée traversant une propriété privée et canalisation publique traversant une propriété publique.

Le problème posé porte sur la mention d'une servitude sur un acte de vente dont le titre n'est pas apporté par le vendeur. Le problème peut se régler soit par la production du titre constitutif de la servitude soit par l'établissement d'un nouveau titre. Deux voisins sont en cause. Le premier a accepté de signer une nouvelle convention de servitude mais le second refuse. Il ne reste alors plus qu'à rechercher le titre constitutif de la servitude alléguée qui se trouve très probablement enregistré au fichier immobilier.

Le notaire n'acceptera pas de mentionner sans un acte émis par le gestionnaire du réseau public d'assainissement que la canalisation en question est une canalisation publique. Une telle prétention créerait un litige avec les deux voisins et la personne publique, litige dont l'issue serait loin d'être immédiate et très incertaine, de nature à compromettre l'aboutissement du projet de vente. Il ne faut pas poursuivre dans cette très mauvaise idée.

Par Treets38

Effectivement cela pourrait être une solution, le notaire étudie le problème mais c'est un peu long. Une des solutions serait aussi de refaire notre propre canalisation mais cela a un coût et nous devons en discuter avec les acheteurs. Merci beaucoup pour votre aide. Bonne journée

---
Par Nihilscio

Tout d'abord je pense que je me suis mal exprimé, nous ne cherchons pas à justifier la servitude qui doit être noté dans les actes d'origine mais nous devons signer la reconnaissance de cette servitude avec nos 2 voisins afin que cela soit notifier chez le notaire, apparemmentc'est une nouvelle loi...
Vous vous êtes bien exprimé et il n'y a pas de nouvelle loi.

Le notaire fait son travail. Il constate un état de fait : une même canalisation dessert trois maisons. Il demande en application de quelle convention passée entre les trois propriétaires concernés cet état de fait s'est installé de façon à ce que votre acheteur soit parfaitement informé de ses droits et obligations. Tout donne à penser que cette convention existe. Le notaire a pensé qu'il suffirait d'en établir une nouvelle. Ce serait une excellente façon de faire mais, malheureusement, il y a un casse-pieds. Cela arrive et le notaire n'y peut rien. Puisque le voisin a décidé de vous casser les pieds, il faut rechercher la convention signée à l'origine dans les années 1950 et, lorsqu'elle aura été trouvée, ce qui ne devrait pas être difficile, la mettre sous le nez du casse-pieds qui n'aura plus rien à dire.

L'acheteur pourrait aussi s'engager dans l'acte de vente à vous décharger de toute responsabilité et faire son affaire de tout litige qui pourrait s'élever avec les voisins au sujet de cette canalisation. Mais, réaction prévisible de l'acheteur : « Hou là là, il y a un loup ! »

Certes, le refus du casse-pieds de signer le papier proposé par le notaire amène à s'interroger et la conséquence de son refus pourrait être contraire à son intérêt mais c'est ainsi. Si rien ne prouve un accord entre les trois propriétaires pour se partager la même canalisation, chacun devra avoir sa propre canalisation passant sur son propre terrain et son propre branchement sur la canalisation publique.

Mais il faut être optimiste : la preuve de la convention à rechercher doit se trouver dans les archives du service de la publicité foncière, anciennement bureau des hypothèques. Le problème devrait être résolu dans le mois.

Par Treets38

Merci pour votre réponse très précise. Nous allons effectivement essayer de trouver cette convention. Bonne journée à vous.

Par AGeorges

Bonjour Treets,

Un autre élément pour votre cas, toujours de la même origine (le Sénat) :

Le Conseil d'État considère, en effet, qu'une canalisation située sous une voie privée desservant plusieurs propriétés constitue une extension du réseau public dès lors qu'elle peut permettre le raccordement de plusieurs propriétés existantes (Conseil d'État section 12 janvier 1983 Commune d'HOMPS, n°17, 469).

Evidemment, il est parlé ici d'une "voie privée" mais je ne vois pas vraiment la différence avec des terrains privés.
3 maisons utilisent la même canalisation, elle doit être confiée au réseau public.

Même si vous réglez votre problème de servitude, il faudra tout de même vérifier cet aspect un jour ...