



Servitude: peut-on acheter un droit de passage eaux usées ?

Par Cissou

Bonjour,

Je m'apprête à acheter une maison et, au moment de la constitution du dossier chez le notaire, nous avons appris que le réseau d'assainissement (évacuation eaux usées et pluviales) était raccordé chez le voisin, qui a la maison mitoyenne. C'est apparemment le cas depuis plusieurs décennies mais cela n'a jamais été officialisé et il se peut que l'actuel voisin ne l'ait jamais su.

Le notaire a donc demandé au voisin s'il était d'accord pour reconnaître cette situation par la création d'une servitude, et celui-ci a refusé.

Le terrain n'étant pas enclavé, il y a possibilité de créer notre propre raccordement si nous acquérons cette maison mais à première vue, cela nous coûterait au moins 10 000 euros (travaux + frais de branchement).

Aussi, nous nous posons la question d'aller voir directement le voisin pour essayer de négocier cette servitude en l'échange d'une indemnisation. Savez-vous si cela se fait et si oui quelle est la fourchette de prix qui pourrait s'appliquer?

Notre notaire est malheureusement peu disponible et je n'arrive pas à obtenir de réponse utile de sa part sur cette question.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par florian15

Bonsoir,

Pourquoi avoir recherché la création d'une servitude qui ne s'imposait pas à vous ?

Autrement, oui, la création d'une servitude s'indemnise ou plus exactement se monnaie car en l'espèce, il s'agit de la négocier avec votre voisin.

En toute logique à maxima, cette indemnité devrait correspondre au montant de la moitié des frais engagés par ce dernier pour son raccordement et également celle de ceux à venir pour son entretien.

C'est son intérêt aussi.

Bonne négociation !

Par Cissou

Merci de votre message.

La création d'une servitude a été proposée par mon notaire et, n'y connaissant rien, cela m'a semblé une bonne chose à faire pour régulariser une situation qui ne l'était pas.

Aurait-on du maintenir la situation en l'état sans créer de servitude? Si oui, est-il encore possible de le faire en passant outre le refus du voisin?

Bien cordialement.

Par florian15

Bonjour,

Cette situation a existé depuis des années avez-vous précisé dès lors, sans contrainte particulière et sans demande de

votre voisin de régulariser cette situation, elle pouvait ne pas être soulevée.

Que dit le vendeur à ce sujet ? Et pourquoi ne pas revoir le prix de vente du bien à la baisse avec lui pour alors régulariser la situation ? Pourquoi aussi tout simplement et avant la signature du compromis de vente ne pas demander au voisin quel est son prix d'octroi de servitude et le négocier le cas échéant ?

Cordialement.