



Canalisation d'eaux usées, travaux et urbanisme

Par Visiteur

La canalisation d'eaux usées d'un groupe de maisons passe sous le terrain non constructible d'un voisin depuis 1983, pour se raccorder à un regard du réseau d'assainissement situé sur la voie publique.

A l'époque, la Mairie avait obtenu cette autorisation de travaux verbalement par l'intermédiaire de l'un des utilisateurs de ce raccordement qui a déménagé depuis.

Le voisin décède en 1998 et son héritier vend ce terrain en 2007. L'acheteur prétend aujourd'hui que l'héritier n'avait pas connaissance de la présence de la canalisation lors de la vente du terrain et qu'il n'en a donc pas été informé avant l'achat.

Quels sont les droits et obligations du nouveau propriétaire en ce qui concerne cette canalisation ?

Peut-il interdire d'éventuels travaux sur cette canalisation ?

Peut-il la détruire ?

Que se passerait-il si il la détériorait "accidentellement"?

Par Visiteur

Bonjour.

Si aucun document ne mentionne l'existence de cette servitude, le propriétaire actuel peut demander à ce que les canalisations soient déplacées de son terrain.

En l'état actuel des choses, les propriétaires qui bénéficient de cette servitude non légale (car non prévue par une convention ni par une décision de justice) ne peuvent rien faire. Ils ne peuvent pas réparer la canalisation ni même imposer au nouveau propriétaire la présence de ces tuyaux.

Vous devriez donc agir devant le tribunal de grande instance pour obtenir une servitude judiciairement établi. Toutefois, cela n'est possible que si les terrains qui bénéficient de cette servitude sont enclavés.

Si tel n'est pas le cas, vous devez négocier avec le nouveau voisin une servitude "conventionnelle". Evidemment, cette servitude est créée moyennant le versement d'une indemnité.

Quels sont les droits et obligations du nouveau propriétaire en ce qui concerne cette canalisation ?

Il ne peut pas faire grand chose. Il ne peut pas détruire la servitude mais il peut vous empêcher de venir la réparer. La seule chose qu'il peut faire, c'est de saisir la justice afin de mettre fin à cette atteinte portée à sa propriété.

Peut-il interdire d'éventuels travaux sur cette canalisation ?

Il peut puisqu'il régit en "maître" sur son terrain. Charge à vous de saisir la justice afin de demander l'établissement d'une servitude de passage de canalisation ou de s'arranger avec lui.

Que se passerait-il si il la détériorait "accidentellement"?

Qu'il la détériore accidentellement ou volontairement, il doit vous indemniser de tous les dommages qu'il a causé à vos tuyaux, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Bien cordialement.

Je reste à votre entière disposition.