



Servitude - Eaux usées du voisin qui passe sous notre salon

Par Polin

Bonjour,

Nous avons acheté une maison mitoyenne il y a quelques mois. Il s'agit d'un ancien mas qui a été découpé en 3 maisons distincts.

Cependant il se trouve que l'ancien propriétaire n'a rien fait correctement et pas aux normes. Nous venons de découvrir que l'eau usée de chez nos voisins est reliée à la notre, et passe donc sous notre salon pour aller s'évacuer dehors dans la station (qui est commune). Notre voisin souhaite faire une servitude pour qu'ils puissent avoir accès aux canalisations si besoin.

Comment cela se passe t'il exactement? Pouvons nous lors de la création de la servitude imposer certaines "règles", tel que si il y a dégradation chez nous suite à des travaux de leur part chez nous, la remise en conformité total est à la charge de nos voisins (mur, carrelage etc)? Est-ce que ce droit de servitude donnerai l'autorisation à nos voisins par exemple de venir casser le sol ou casser un mur chez nous pour pouvoir avoir accès à leur canalisation?

Nous avons trouvé également des textes stipulant que les propriétaires du terrain (nous) ne doivent pas rendre l'accès à la servitude plus compliqué que l'état d'origine: est ce que ça veut dire, par exemple, que si un jour nous voulons poser du chauffage au sol, nous n'en avons pas le droit?

Idéalement, étant donné que notre salon/cuisine est notre pièce de vie principale, nous souhaiterions mettre une clause qui stipule que si les travaux sont trop importants (casser notre sol/cuisine/mur) en cas de problème avec leur canalisation, qu'ils doivent dévier et refaire leur évacuation de leur côté. Mais est-ce possible?

Merci à vous.
Bonne soirée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ne rêvez pas trop.

La servitude existe déjà de fait suite à la division de la propriété, donc il n'y a plus rien à négocier.

Vous pouvez néanmoins convenir avec vos voisins de partager raisonnablement le détournement de cette canalisation qui vous angoisse.

Par Polin

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. Donc la division cadastrale entraine automatiquement servitude des canalisations c'est bien ça?

Car nous avons également notre fenêtre de salle de bain qui donne sur la cour de ces mêmes voisins; dans l'offre de vente il est stipulé que nous avons la servitude pour accéder à cette fenêtre via leur cour si besoin, mais que si nous devons changer quelque chose, il faut que ça soit fait de façon esthétique avec leur façade.

Pourquoi il n'y a rien de marqué dans l'offre de prêt concernant les canalisations?

Nous nous entendons très bien avec nos voisins actuel, mais nous angoissons surtout chacun de notre côté si un jour il y a vente et que ça ne se passe plus bien avec les nouveaux voisins.

Par yapasdequoi

Ni l'offre de vente ni l'offre de prêt ne peuvent vous imposer quoi que ce soit.

Eventuellement un acte publié au SPF.

Mais surtout vous devez respecter le PLU qui détermine les règles concernant les modifications de façade, et demander une autorisation à l'urbanisme.

Sinon vous pouvez interroger votre notaire et bien relire l'acte de vente.

code civil

Article 693

Version en vigueur depuis le 21 mars 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.

Par Karpov

Bonjour,

Je vous cite: " Donc la division cadastrale entraine automatiquement servitude des canalisations c'est bien ça?"

Pas tout à fait.

Article 692 du Code civil: "La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes"

Une servitude de canalisation des eaux usées n'est pas une servitude continue donc la destination du "père de famille" ne s'appliquerait pas sauf que la jurisprudence considère que s'il y a un signe apparent de cette servitude (tel qu'un regard) cette destination du père de famille s'applique.

Cordialement

Par yapasdequoi

"Nous venons de découvrir que"

Il faudrait préciser comment ...

Par Karpov

Oui, et il n'y a pas de regard dans votre salon.....

Le mieux ce serait que votre voisin dispose de sa propre installation d'assainissement individuel