



# Acte de vente et non conformité du compteur d'eau

Par **pacodoso**, le **15/10/2024** à **21:43**

Bonjour,

En mars 2022, nous avons acheté une maison mitoyenne et avons signé un acte de vente contenant plusieurs paragraphes concernant des servitudes avec la maison voisine, notamment au sujet des réseaux d'eau et d'électricité.

En effet, les arrivées d'eau et d'électricité se font depuis la maison mitoyenne et arrivent directement dans notre cave par le plafond, via le mur mitoyen.

Historiquement, les deux maisons appartenaient à deux frères. Au décès du propriétaire de la maison mitoyenne, l'ancien propriétaire de notre maison en a hérité et l'a vendue en 2011.

L'acte de vente de notre maison (située au 23) contient plusieurs références à l'acte de vente de la maison mitoyenne (située au 21) signé en 2011 (et en italique dans l'extrait suivant) :

## SERVITUDES

**L'ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après, s'agissant de la parcelle cadastrée section AX terrain maison 23, lesdites servitudes ayant été constituées aux termes de reçu par Maître XXX, alors notaire à XXX, en date du 6 décembre 2011 :

### « **CONSTITUTION DE SERVITUDES** »

#### **1°) SERVITUDE DE CANALISATIONS (EAU)**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les maisons 21 (présentement acquise) et 23 Rue XXX, restant la propriété du VENDEUR, disposent d'une arrivée d'eau commune située au niveau de la maison 21 Rue XXX, équipée de deux vannes séparées (une vanne pour chaque maison). Les deux maisons sont équipées de deux compteurs différents.

En conséquence, l'ACQUEREUR constitue par les présentes,

A LA CHARGE des parcelles cadastrées section AX terrain maison 21 - partie 1 et terrain maison 21 - partie 2 (maison 21 Rue XXX), fonds servant,

### **Une servitude perpétuelle de passage de réseau d'eau en sous-sol**

Au profit de la parcelle terrain maison 23 (maison 23 Rue XXX), fonds dominant,

Ainsi que d'une servitude d'accès à la vanne concernant la maison 23 Rue XXX.

Le VENDEUR déclare que l'évacuation des eaux usées se fait de manière distincte pour les deux maisons.

Le VENDEUR, restant propriétaire de la maison du 23 Rue XXX, reconnaît avoir été informé par les notaires soussignés, du droit, pour la collectivité publique, de l'enjoindre à aménager un accès direct à l'eau pour la maison n° 23 Rue XXX. Dans ce cas, le VENDEUR aura à supporter les travaux de raccordement et devra faire tous travaux nécessaires à la condamnation de la vanne devenue inutile, située dans la maison n° 21 Rue XXX.

Selon plan ci-annexé (annexe 8)

Les frais d'entretien et de réparation de l'installation d'eau :

- Pour la partie commune aux deux propriétés (arrivée d'eau jusqu'à la séparation des canalisations), seront à la charge des deux propriétaires pour moitié.
- Pour chaque canalisation (au-delà de la séparation) alimentant séparément chaque maison, les frais d'entretien et de réparation seront à la charge exclusive du propriétaire de ladite canalisation.

### **2°) SERVITUDE DE PASSAGE DE CÂBLES (ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE)**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les maisons 21 et 23 Rue XXX disposent d'un coffret électrique commun situé sur la maison 21 Rue XXX, mais que chacune des maisons dispose de son propre tableau électrique et compteur.

Il en est de même pour les câbles téléphoniques.

En conséquence, l'ACQUEREUR constitue par les présentes,

A LA CHARGE des parcelles cadastrées section AX terrain maison 21 - partie 1 et terrain maison 21 - partie 2 (maison 21 Rue XXX), fonds servant,

### **Une servitude perpétuelle de passage de câbles électriques et téléphoniques en sous-sol**

Au profit de la parcelle terrain maison 23 (maison 23 Rue XXX), fonds dominant,

Ainsi que d'une servitude d'accès au coffret électrique.

Selon plan ci-annexé (annexe 8)

Les frais d'entretien et de réparation de l'installation d'électricité et téléphone :

- pour la partie commune aux deux propriétés (alimentation jusqu'à la boîte de dérivation), seront à la charge des deux propriétaires pour moitié.

- pour les câbles (au-delà de la boîte de dérivation) alimentant séparément chaque maison, les frais d'entretien et de réparation seront à la charge exclusive du propriétaire dudit câble.

[...]

#### **4°) SERVITUDE RÉCIPROQUE DE NON-AEDIFICANDI (CLÔTURE)**

Tant que la voie publique n'existe pas sur la parcelle emplacement réservé (commun) et pour ne pas empêcher l'accès aux garages des deux propriétés, l'ACQUEREUR et ses ayants-droits, et le VENDEUR et ses ayants-droits s'interdisent d'édifier toute clôture en limite sud-est des deux maisons, depuis la rue jusqu'à la façade de la maison.

En conséquence, l'ACQUEREUR constitue par les présentes,

A LA CHARGE des parcelles cadastrées section AX terrain maison 21 - partie 1 et terrain maison 21 - partie 2 (maison 21 Rue XXX), et section AC terrain maison 23 (maison n°23, Rue XXX),

**Une servitude perpétuelle réciproque de non aedificandi**, consistant à maintenir la zone ci-dessus délimitée, libre de toute construction, plantation ou dépôt.

Au profit des parcelles ci-dessus. Selon plan ci-annexé (annexe 8)

Par contre, la délimitation entre les parcelles terrain maison 21 - partie 2 et terrain maison 23, en partie nord des deux propriétés n'est pas réalisée à ce jour. Le VENDEUR et l'ACQUEREUR feront leur affaire personnelle de cette délimitation.

#### **5°) SERVITUDE RÉCIPROQUE D'ANCRAGE ET D'ACCROCHAGE**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR constituent par les présentes,

A LA CHARGE, respectivement des parcelles cadastrées section AX terrain maison 23 (maison n° 23, Rue XXX) restant la propriété du VENDEUR et terrain maison 21 - partie 1 et terrain maison 21 - partie 2 (maison 21 Rue XXX),

**Une servitude réciproque d'ancrage et d'accrochage**, permettant notamment l'entretien et la réfection de la toiture,

Au profit des parcelles ci-dessus.»

L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé de l'existence de ces servitudes pour être en possession du susdit acte du 6 décembre 2011, et déclare vouloir en faire son affaire

personnelle, dispensant le notaire soussigné de plus amples informations à leur sujet.

Nous venons d'être sollicités par le Service des Eaux de notre ville pour le remplacement du compteur d'eau, qui doit être effectué tous les 10 à 15 ans.

Cependant, après avoir rencontré un technicien, il semblerait que notre installation actuelle soit non conforme : en effet, le compteur se trouve actuellement au niveau du conduit d'eau traversant le plafond de notre cave, alors qu'il ne devrait pas être installé en hauteur.

Toujours selon le technicien, le compteur aurait été déplacé depuis la maison mitoyenne par l'ancien propriétaire avant 2011, et ce dernier n'aurait répondu à aucune relance adressée par le Service des Eaux ces dernières années.

Aujourd'hui, le technicien nous propose deux solutions :

- remettre le compteur au niveau de l'arrivée d'eau dans la maison mitoyenne, ce qui nécessite l'accord du propriétaire ;
- réaliser les travaux nécessaires pour disposer d'une arrivée d'eau et d'un compteur indépendants, ce qui implique des travaux conséquents puisqu'il y aurait plus de 30 mètres de canalisations à créer, entre terrain privé et public : on estime cela à plus de 20 000 €.

Pour l'instant, le propriétaire de la maison mitoyenne refuse que l'on installe le compteur chez lui, car il estime que cela constituerait une "nouvelle servitude".

Pourtant, d'après son acte de vente, il existe bien une servitude concernant le réseau d'eau :

[quote]*Une servitude perpétuelle de passage de réseau d'eau en sous-sol.*[/quote]

***Est-ce que cela nous permettrait "d'imposer" l'installation du compteur chez lui ?***

En parallèle, je me demande si nous avons un recours contre le précédent propriétaire, qui aurait été informé de la situation depuis des années, compte tenu de ce qui est mentionné dans l'acte de vente de la maison mitoyenne :

[quote]*Le VENDEUR, restant propriétaire de la maison du 23 Rue XXX, reconnaît avoir été informé par les notaires soussignés du droit, pour la collectivité publique, de l'enjoindre à aménager un accès direct à l'eau pour la maison n° 23 Rue XXX. Dans ce cas, le VENDEUR aura à supporter les travaux de raccordement et devra faire tous travaux nécessaires à la condamnation de la vanne devenue inutile, située dans la maison n° 21 Rue XXX.*[/quote]

L'acte de vente que nous avons signé laisse effectivement à penser que nous en faisons notre affaire personnelle :

[quote]*L'ACQUÉREUR se reconnaît parfaitement informé de l'existence de ces servitudes pour être en possession du susdit acte du 6 décembre 2011, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de plus amples informations à leur sujet.*[/quote]

***Je ne sais pas vraiment quels pourraient être nos recours si le propriétaire de la maison mitoyenne refuse définitivement que l'on installe le compteur chez lui...***

***Nous attendons actuellement plus d'informations du Service des Eaux concernant les différents courriers qui ont été adressés aux propriétaires ces dernières années, mais la tournure de l'acte de vente me laisse peu d'espoir...***

Merci d'avance pour vos retours ou vos suggestions!