Image not found or type unknown

Servitude de trefonds

Par **Mauri44**, le **09/04/2025** à **09:02**

Bonjour,
Un voisin, tout récemment installé, m'a fait parvenir par le biais du service juridique de son assureur un courrier m'indiquant que mes canalisations d'eaux pluviales passaient dans ses sous sol mais qu'aucune servitude de trefonds n'était mentionnée dans son acte notarial, ni le mien.
L'assureur me fait part d'un croquis reprenant ma canalisation d'eaux pluviales vu de chez le voisin mais rien d'officiel.
De ce fait, il m'est demandé de modifier l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter tout recours juridique.
Or pour ma part quand j'ai acheté mon bien il y a plus de 10 ans, la société qui s'occupe de l'assainissement a contrôlé la maison et la mise en conformité pour l'évacuation des eaux pluviales et usées.
Aujourd'hui je me pose la question de comment contester ce courrier et litige, comment l'argumenter ?
L'assureur a t-il le droit de m'envoyer ce type de courrier faisant mention d'un litige alors que je ne connais même pas cette personne ?
Est ce que ce croquis est légal car non réalisé par un géomètre ou la société d'assainissement ?
Dois je fournir les documents attestant de la conformité de mon assainissement ?
Dois je redemander à la société d'assainissement de la commune de re contrôler ?
Tout renseignement est le bienvenu.
Merci de votre aide sincèrement

Par **jodelariege**, le **09/04/2025** à **09:23**

bonjour

effectivement un dessin fait par un avocat n'a rien d'officiel

vous pourriez interroger votre notaire, et votre protection juridique

les documents attestant de la conformité de votre assainissement ont ils un dessin? vos canalisations vont directement dans le tout à l'égout sous la route?

n'importe qui que vous ne connaissez pas peut demander n'importe quoi mais ce n'est pas

parce qu'on demande quelque chose qu'on a toujours une réponse positive

donc prenez le temps de vous renseigner de votre coté avant de répondre

et c'est à votre voisin à prouver ce qu'il affirme par des documents officiels: bornage, constation d'huissiers...pas une simple affirmation

Par **Karpov11**, le **09/04/2025** à **09:42**

Bonjour,

Article 691 du Code civil:

"*Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes,* ***ne peuvent s'établir que par titres.***

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière."

L'évacuation des eaux de pluie est une servitude continue non apparente et l'évacuation des eaux d'assainissement est une servitude discontinue.

Puisqu'il n'y a pas de titre, ça va être compliqué de donner tort à votre voisin (par titre, on entend un acte authentique signé chez le notaire par le fonds servant et le fonds dominant).

Cordialement

Par **Lingénu**, le **09/04/2025** à **09:58**

Bonjour,

[quote]
L'assureur a t-il le droit de m'envoyer ce type de courrier faisant mention d'un litige alors que je ne connais même pas cette personne ?[/quote]
Oui et vous devriez le prendre au sérieux parce que le prochain courrier pourrait bien vous être remis par un huissier pour vous convoquer au tribunal.

Le problème est simple. **Votre voisin vous demande de quel droit votre canalisation d'évacuation passe chez lui et vous êtes incapable de lui produire le titre instituant une servitude de tréfonds**.

Si votre terrain est enclavé, le voisin vous doit un droit de passage mais selon des modalités à discuter avec lui.

Si votre terrain n'est pas enclavé, votre voisin n'est pas obligé de laisser vos canalisations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

passer cher lui à moins que la situation actuelle ne résulte de la division d’un fonds (servitude par destination du père de famille).

Il est indispensable d’entrer en pourparlers avec votre voisin. Le conseil d’un avocat pourrait vous être très utile.

Par **jodelariege**, le **09/04/2025** à **10:06**

bonjour à tous

le voisin ne doit il pas prouver officiellement qu'il y a bien une canalisation sous son terrain? un dessin fait par l'avocat suffit il comme preuve?

Par **Karpov11**, le **09/04/2025** à **10:11**

La simple demande du voisin suffit à prouver qu'il y a une canalisation, non ? Sinon pourquoi irait-il demander à Mauri44 de l' enlever ?

Et en plus, il y a un courrier de l'assureur

Par **Lingénu**, le **09/04/2025** à **10:13**

Vous inversez les rôles. Il n’y a pas besoin de preuve !

Soit on reconnaît la présence de ses canalisations et on discute, soit en refuse de reconnaître qu’on a des canalisation qui passent chez le voisin et celui-ci est alors en droit de les retirer.

Par **jodelariege**, le **09/04/2025** à **10:19**

certes mais personnellement mon voisin avait affirmé que mes cables electriques passaient chez lui sans jamais l'avoir prouvé (ni les avoir trouvés d'ailleurs...ni les techniciens venus vérifier) et son assurance l' avait suivi juste sur ses paroles, sans preuve,juste sur les paroles de son assuré .....en vain

je ne dis pas qu'il n'y a pas de canalisation d'eau chez le voisin mais qu'il faut quand meme le prouver ; c'est quand meme la loi : si vous accusez quelqu'un de quelque chose il faut prouver ces choses et la parole d'un assureur n'est pas une preuve

Par **Karpov11**, le **09/04/2025** à **10:20**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Rebonjour,

Et je conclus par l'article 695 du Code civil:

"*Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et* ***émané du propriétaire du fonds asservi."***

Puisque l'acte authentique n'existe pas ou a disparu, le titre recognitif de la servitude (c'est à dire l'acte de vente de votre voisin) doit mentionner l'existence de cette servitude.

Suivez le conseil de Lingénu: entrez en pourparles avec votre voisin.

Cordialement

Par **beatles**, le **09/04/2025** à **10:59**

Bonjour,

[quote]
Si votre terrain est enclavé, le voisin vous doit un droit de passage mais selon des modalités à discuter avec lui.

[/quote]
Pas pour les eaux pluviales qui ne sont pas du fait de l'homme puisqu'elles peuvent être absorbée par le terrain lui même par un drainage (articles 640 à 648 du Code civil) ; solution que j'ai choisi, pour une autre situation, pour mettre fin à leur déversement dans le réseau des eaux usées suite à la fin de cette tolérence.

Négocier avec le voisin serait utopique car une servitude l'empêcherait de construire sur le cheminement de cette dernière (article 701 du Code civil).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **09/04/2025** à **11:31**

jodelariege,

Avant de vous demander de déplacer ou retirer des canalisations qui traversent mon terrain, je dois d'abord vous prouver que canalisations vous appartiennent. Nous sommes d'accord.

Mais comme tout qui est chez moi est présumé être à moi, si vous refusez d'admettre que ces canalisations sont les vôtres, alors je suis en droit de les retirer moi-même. Comme en fait ces canalisations sont bien à vous, il vaudrait mieux vous abstenir de jouer à un jeu qui ne pourra que tourner mal pour vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Lingénu**, le **09/04/2025** à **11:50**

[quote]
Pas pour les eaux pluviales qui ne sont pas du fait de l'homme puisqu'elles peuvent être absorbée par le terrain lui même par un drainage …[/quote]
Donc le voisin est bien fondé à vous contester le droit de faire évacuer vos eaux pluviales par une canalisation passant chez lui.

[quote]
Négocier avec le voisin serait utopique car une servitude l'empêcherait de construire sur le cheminement de cette dernière[/quote]
Alors que faire pour les eaux usées ?

Par **beatles**, le **09/04/2025** à **12:54**

Le sujet concerne les eaux pluviales et non pas les eaux usées.

Il faudrait qu'un autre sujet soit ouvert par une personne enclavée et qui devrait passer par une propriété voisine pour se raccorder au réseaux d'assainissement des eaux usées (fait de l'homme) ; dans ce cas se sont les articles 682 à 685-1 du Code civil qui s'appliquent.

Par **Mauri44**, le **09/04/2025** à **15:44**

Merci pour toutes vos réponses mais il faut comprendre que les canalisations étaient telles quel à mon achat et je n'ai rien touché.
La société d'assainissement a tout mis en conformité alors pourquoi dois je répondre favorablement à ce voisin.
Moi aussi je n'ai rien sur mon acte notarial et son dessin ne vaut rien car à part voir ma canalisation sur ma toiture il n'a pas creusé dans mon jardin pour être sûr du chemin des canalisations.
Je ne comprends pas pourquoi on peut demander une servitude de trefonds sans même connaître les sous sol de chacun, c'est pour cela qu'il existe des sociétés d'assainissement qui mettent en conformité des biens avant achat.
Cdt

Par **Karpov11**, le **09/04/2025** à **17:21**

Rebonjour,

Le fait que la société d'assainissement a tout mis en conformité (je ne vois pas très bien, d'ailleurs, ce que vous voulez dire) n'a rien à voir avec la servitude de tréfonds: ne faites pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'amalgame.

Si vos tuyaux d'évacuation passent chez le voisin sans qu'aucune servitude n'ait été signée, il est fondé à vous demander de les enlever.

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés