



Déplacement canalisation eaux usées

Par **CHATELU Romuald**, le **22/10/2017** à **10:50**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a 5 ans, aucune servitude n'est précisée dans l'acte de vente initial publié aux hypothèques. Nous avons appris que la canalisation des eaux usées passait dans le jardin du voisin. Nous avons demandé au travers de plusieurs courriers et mails des explications au notaire et aux anciens propriétaires, afin de régulariser cette situation.

L'an dernier notre notaire nous a convoqué avec les anciens propriétaires et a rédigé un acte rectificatif non publié aux hypothèques mais juste annexé à notre contrat de vente initial. Dans cet acte rectificatif les anciens propriétaires témoignent avoir oublié de préciser dans l'acte initial qu'il y a une servitude et ils joignent un courrier expliquant sur un schéma notre réseau qui emprunte le jardin du voisin et témoigne qu'ils ont réalisé les travaux du réseau de tout à l'égout à l'amiable avec le voisin il y a plus de 30 ans. Aujourd'hui le voisin bénéficie de la prescription trentenaire et feint d'ignorer avoir fait ces travaux à l'amiable avec les anciens propriétaires et nous assigne en justice en réclamant des dommages et intérêts. Quels sont nos recours ? Quelle est la responsabilité du notaire auquel on réclamait au travers de l'acte rectificatif une régularisation de la situation ? Qu'en est-il de la responsabilité des anciens propriétaires ? Que vaut l'acte rectificatif non publié aux hypothèques à côté de l'acte initial ? Pouvez vous me conseiller un bon avocat en droit immobilier sur Bordeaux ?

Merci pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **23/10/2017** à **07:45**

[citation]Dans cet acte rectificatif les anciens propriétaires témoignent avoir oublié de préciser dans l'acte initial qu'il y a une servitude et ils joignent un courrier expliquant sur un schéma notre réseau qui emprunte le jardin du voisin et témoigne qu'ils ont réalisé les travaux du réseau de tout à l'égout à l'amiable avec le voisin il y a plus de 30 ans. Aujourd'hui le voisin bénéficie de la prescription trentenaire et feint d'ignorer avoir fait ces travaux à l'amiable avec les anciens propriétaires[/citation]

Bonjour,

J'espère que ce n'est pas un notaire qui vous a expliqué les choses ainsi !

Une servitude de tréfonds ne peut s'obtenir que par titre et non par prescription trentenaire.

C'est une servitude non apparente qui ne peut s'obtenir que par titre (691cc).

Donc peu importe que la canalisation soit en place depuis plus de 30 ans.

Et peu importe aussi si le voisin était d'accord à l'époque, puisque sans servitude actée, un tel accord ne concerne que les personnes qui l'ont passé et non les successeurs.

Par **beatles**, le **03/11/2017** à **18:30**

Bonsoir,

Il y a effectivement dol de la part du vendeur et responsabilité du notaire ; en effet pour ce dernier : il est « *tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par ses soins* » (Cour de cassation du 2 juillet 2014 pourvoi n° 12-28615 – 13-17280) ; et comme il n'y a pas de limite au devoir d'information d'un notaire, il semblerait qu'il l'ait omis, alors qu'il est tenu de le faire (Cour de cassation du 12 mai 2016 pourvoi n° 14-29959).

Le Cabinet xxxxxx AVOCAT à Bordeaux semblerait tenir la corde.

Cdt