



Servitude d'eau de pluie non notariée

Par **Richard38**, le **14/08/2019** à **15:27**

Bonjour,

Nous avons achetés notre maison il y a 6 mois. Nous avons découvert il y a peu que le tuyau d'évacuation des eaux de pluies était bouché. Nous nous sommes aperçus en le débouchant nous mêmes (en aspirant avec une pompe) qu'un trou s'est formé de l'autre coté du grillage, chez nos voisins. Nous avons dès lors cessé le débouchage du tuyau, il est évident qu'il est cassé au niveau du trou.

Nos deux maisons appartenaient auparavant au même propriétaire, avant une division en plusieurs lots. A première vue, les eaux de pluies de notre maison (ancienne grange) vont se déverser dans le puisard de la maison voisine.

Ce tuyau d'évacuation n'apparaît pas dans l'acte notarié; même s'il est évident avec le recul qu'on aurait dû s'alerter de ne pas voir d'évacuation d'eau de pluie sur les plans.

Aucune servitude non plus n'apparaît concernant cette évacuation d'eau pluviale dans l'acte notarié.

Les voisins ayant achetés à peu près au même moment que nous, ont réalisés des travaux d'assainissement non collectifs pour se mettre aux normes. Leur nouveau tuyau est perpendiculaire au notre, et comme par hasard le trou formé en débouchant notre tuyau se forme à l'endroit où passe leur nouveau tuyau.

Nous pensons que les travaux occasionés par nos voisins ont endommagés notre tuyau d'évacuation des eaux pluviales. Le problème maintenant c'est que nous sommes inondés à chaque fois qu'il pleut, l'eau ne pouvant s'évacuer rentre dans la maison...

Nous avons ouvert un dossier auprès de l'assurance qui va envoyer un expert pour chercher d'ou vient le problème. En attendant cet expert, nous avons échangés de manière cordiale entre voisins, nous cherchons une solution amiable pour l'instant.

Mais nous sommes tous persuadés d'avoir raison :

- eux pensent d'une part que ce tuyau d'évacuation n'a rien à faire chez eux; et nous ont fait comprendre qu'ils nous tiennent pour responsable d'un affaissement de terrain chez eux lors de notre tentative de débouchage;
- nous pensons d'autre part que ce tuyau d'évacuation à été endommagé lors de leurs travaux

et que nous somme maintenant inondés par leur faute.

Le plus simple serait d'avoir notre propre système d'évacuation d'eau de pluie indépendant, mais il semble qu'il existait déjà avant notre arrivée une évacuation des eaux pluviales fonctionnelle; sans compter que ce n'est pas gratuit de faire ces travaux.

S'agit-il d'une servitude non notariée ?

J'ai essayé de contacter le notaire qui semble en vacances; en attendant nous sommes inondés à chaque fois qu'il pleut et ne savons pas contre qui nous retourner.

Merci pour votre aide

Par **beatles**, le **14/08/2019** à **18:14**

Bonsoir,

Votre fonds (propriété) bénéficie d'une servitude par destination du père de famille : voir en B - 1 de ce lien (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_partie

), ainsi que dans cet arrêt (

https://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/arrets_publies_2986/troisieme_chambre_civile_3171/20

).

Votre tuyau c'est l'escalier mais la différence c'est qu'une évacuation d'eau pluviale est une servitude continue contrairement à une servitude de passage.

Cela s'explique par le fait que les eaux pluviales ne proviennent pas de l'action de l'homme.

Il vous suffit de présenter la preuve du partage soit chez le notaire soit au service de la publicité foncière, ou bien que l'acte de vente précise que votre propriété est le résultat d'une division.

Cdt.