



Modalités d'écoulement des eaux pluviales

Par Visiteur

Après division de ma propriété j'ai vendu deux parcelles. Ces dernières sont situées en contre-bas de ma construction réalisée en 1994. Mes eaux pluviales s'écoulaient naturellement sur le terrain et depuis ma plate-forme par l'intermédiaire de sorties de gouttières.

L'acte de vente stipule que les acheteurs s'engagent à supporter les servitudes établies par mon fait au moment de la vente.

Après la vente, et en l'absence d'un canal entre ma propriété et leur chemin d'accès simplement empierré (qui n'a pu être réalisé pour des raisons techniques et pratiques: risque pour les camions-toupies de s'embourber et/ou de se renverser) un accord verbal a été passé entre les deux acheteurs et moi pour passer une canalisation enterrée sur leurs terres afin d'éviter l'écoulement de mes eaux pluviales qui ruissellaient depuis mon terrain jusqu'à leur chemin d'accès et faciliter ainsi l'accès des camions-toupies à leur emplacement respectif. Pour moi cette canalisation était "provisoire" dans la mesure où elle n'avait pas vocation à être opérationnelle et fonctionnelle dans la durée. Elle a d'ailleurs été techniquement réalisée dans cette optique.

Suite à un différent entre nous j'ai initié une action en justice contre l'un d'eux. Lequel me reproche en représailles ce passage de canalisation.

L'expert désigné préconise un système de récupération de mes eaux pluviales avec bêche et pompes de refoulement puis évacuation vers la voie publique.

Je ne suis pas du tout d'accord dans la mesure où :

--il existe un accord verbal que la partie adverse reconnaît dans ses premières conclusions devant le TGI,

--où je n'ai jamais renoncé à l'exercice de mes servitudes tel que stipulé dans l'acte de vente,

--où durant 15 ans eaux se sont écoulées depuis ma plate-forme sur mon terrain et que cette canalisation provisoire ne m'a rapporté aucun avantage structurel ou fonctionnel. Elle a été un acte de bienveillance de ma part (qui n'a bénéficié qu'à mes adversaires) et possible uniquement grâce aux bonnes relations entretenues jusque là avec les acheteurs.

Qu'en pensez vous? Comment puis-je faire valoir mes droits? Pouvez-vous me communiquer les jurisprudences se rapportant à ce cas ou celles pouvant m'aider?

Par Visiteur

Bonjour,

Suite à un différent entre nous j'ai initié une action en justice contre l'un d'eux. Lequel me reproche en représailles ce passage de canalisation.

L'expert désigné préconise un système de récupération de mes eaux pluviales avec bêche et pompes de refoulement puis évacuation vers la voie publique.

Je ne suis pas du tout d'accord dans la mesure où :

--il existe un accord verbal que la partie adverse reconnaît dans ses premières conclusions devant le TGI,

--où je n'ai jamais renoncé à l'exercice de mes servitudes tel que stipulé dans l'acte de vente,

--où durant 15 ans eaux se sont écoulées depuis ma plate-forme sur mon terrain et que cette canalisation provisoire ne m'a rapporté aucun avantage structurel ou fonctionnel. Elle a été un acte de bienveillance de ma part (qui n'a bénéficié qu'à mes adversaires) et possible uniquement grâce aux bonnes relations entretenues jusque là avec les acheteurs.

Qu'en pensez vous? Comment puis-je faire valoir mes droits? Pouvez-vous me communiquer les jurisprudences se rapportant à ce cas ou celles pouvant m'aider?

L'accord verbal sur la définition d'un mode et d'une assiette pour une servitude n'a juridiquement pas de valeur. Seule une servitude reconnue dans un acte authentique et dûment enregistrée permet de faire valoir la servitude.

La création de ce canal dans un but bénéficiaire aux voisins n'est donc pas valable et peut donc être détruit.

Toutefois, comme vous le faites remarquer, les servitudes créées par l'acte de vente sont toujours valables. En conséquence, pour être en toute légalité, il suffit de restaurer l'écoulement comme il était initialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Justement, je pensais que je pourrai débrancher la jonction canalisation-sorties de gouttières depuis ma plate*forme et revenir ainsi à la situation existante au moment de la vente. Or il semblerait d'après une discussion avec l'expert que je ne peux revenir à la situation initiale du fait même de ce passage de canalisation. C'est pour cela qu'il préconisait système de récupération de mes eaux pluviales avec bâche et pompes de refoulement vers la voie publique. Comme je ne suis pas d'accord avec cette préconisation et qu'apparemment vous me rejoignez sur ce point, pourriez-vous m'indiquer des cas de jurisprudences (2ème partie de ma question)?

Merçi

Par Visiteur

Cher monsieur,

Justement, je pensais que je pourrai débrancher la jonction canalisation-sorties de gouttières depuis ma plate*forme et revenir ainsi à la situation existante au moment de la vente. Or il semblerait d'après une discussion avec l'expert que je ne peux revenir à la situation initiale du fait même de ce passage de canalisation. C'est pour cela qu'il préconisait système de récupération de mes eaux pluviales avec bâche et pompes de refoulement vers la voie publique. Comme je ne suis pas d'accord avec cette préconisation et qu'apparemment vous me rejoignez sur ce point, pourriez-vous m'indiquer des cas de jurisprudences

Je comprends bien.

Mais une jurisprudence n'a pas vocation à traiter du cas particulier, je m'explique.

Nous vivons dans un système légaliste où la loi prend sur elle la charge de poser des règles qui n'ont pas vocation à être contredite.

Par exception, la jurisprudence va venir compléter, préciser, parfois contredire la loi.

La jurisprudence n'est donc rapportée et n'a d'intérêt que lorsqu'elle a un impact sur l'application d'une loi.

Or, dans votre cas, c'est une bête application de la loi telle qu'elle résulte des articles 640 et suivants du Code civil.

Très cordialement.