



Evacuation d'eaux pluviales découverte lors de travaux privés

Par Ben_R

Bonjour,

Je me permets de soumettre à vos avis éclairés une situation qui se présente à nous, qui sommes en train de faire construire une maison d'habitation.

Voici les faits :

Nous avons signé l'acquisition d'un terrain privé à la fin de l'année 2022, suite à la signature d'un CCMI.

Connue du notaire, du constructeur et des autres parties concernées, une seule servitude était contraignante, celle-ci longeant le côté gauche du terrain et servant à l'alimentation d'un terrain situé à l'arrière du nôtre.

La maison, du fait des obligations du PLU et des ABF, a donc du être implantée en limite séparative droite du terrain.

Seulement voilà : nous avons été informés par le propriétaire du terrain à l'arrière du nôtre de la présence d'une évacuation d'eaux pluviales courant le long de notre terrain, à droite, à cheval sur la limite séparative. Celle-ci n'apparaît que sur un document de bornage, présent en annexe d'une étude de sol réalisée sur le terrain en 2021, mais n'est pas notée en tant que servitude au cadastre de la commune.

Celle-ci a malheureusement été découverte et détruite lors du terrassement de la maison, du moins sur la longueur de la façade de la maison, et se pose désormais la question de la déviation de cette dernière.

Pouvons-nous incomber à la mairie le défaut d'inscription de cette canalisation et obtenir d'elle qu'elle organise la déviation ? Un arrangement à l'amiable est-il préférable entre le constructeur et la mairie ? Et quand bien même, quel est le recours à envisager pour que cette canalisation devienne une servitude en bonne et due forme ?

Merci par avance à vous !

Par isernon

bonjour,

le cadastre est un document fiscal pour calculer la taxe foncière, son suivi n'est pas assuré par la commune mais par le trésor public.

vous devez vous retourner contre votre vendeur qui a omis de vous signaler cette servitude de tréfonds pour une canalisation d'eaux pluviales.

l'article 691 du code civil indique :

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.

une servitude de canalisation non apparente d'eaux pluviales est une servitude continues qui ne oeut s'établir que par un titre.

votre vendeur devait vous présenter un titre mentionnant l'existence de cette servitude, le notaire aurait dû vérifier ce

titre de servitude auprès du service de la publicité foncière.

salutations