Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Servitude de tréfonds - à qui la charge des réparations ?

Par mystik79

Bonjour

n'ayant pas trouvé la réponse sur le forum, je me permets de m'en remettre à vos lumières concernant une servitude de tréfonds visiblement dûment actée.

- SITUATION -

- Nous avons une résidence secondaire dans le 26
- Chaque année depuis près de 15 ans, nous devons faire déboucher les égouts.
- Pendant 10 ans la mairie a pris en charge cette intervention parce que visiblement le lieu du "bouchon" était sous sa responsabilité.
- Il y a 4 ans ils nous ont débouté de notre demande en parlant d'un effondrement de la canalisation.
- Ces 3 dernières années nous avons donc fait intervenir un égoutier à notre charge.
- Cette année nous lui avons demandé s'il n'était pas possible d'identifier et de résoudre le problème.

Il a donc sondé le conduit à la caméra.

Le conduit à subi en effet un effondrement, en raison de racines d'arbres qui ont percé le conduit.
Ce conduit est sous une dalle béton et matériaux et cailloux tombent dans le conduit. Avec les eaux usées, il finit par se boucher.

Nous avons bien sûr les photos, la facture de l'intervention et le devis pour réparer.

- LE PROBLEME -

Ce conduit se trouve sous le terrain de notre voisin.
C'est lui qui a construit une dalle béton juste au dessus, et ce sont les racines de ses arbres qui ont transpercé l'égout.

Une servitude de tréfonds est inscrite sur le cahier des charges du lotissement, et ce dernier a été enregistré au bureau des hypothèques.

- MA QUESTION -

En tant que fond dominant, l'entretien de cet égout est à notre charge, ce que nous faisons depuis des années.

Mais quid en cas de réparation ?

Nous ne sommes pas responsables de cet affaissement.
C'est bien le combo arbres + dalle béton qui a fait s'affaisser et se remplir le conduit.

Je suis en train d'écrire au propriétaire de la maison voisine (qui est louée à l'année) mais je souhaiterais voir, sans pour autant être agressive au 1er contact, comment adapter mon propos.

Il est normalement responsable des dégâts occasionnés par ses arbres.
Et avait-il seulement le droit de couler une dalle béton au-dessus de la servitude (située tout au fond du terrain, contre le mur d'un 3ème voisin)

Je vous remercie des avis que vous saurez je suis sûre me donner.

Ci-dessous les extraits "intéressants" du cahier des charges

Article 2 - force obligatoire du cahier des charges

Les règes ci-dessus visées s'imposeront :
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée
Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe, à quelque titre que ce soit [...] tout ou partie du lotissement.
[...]
Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Article 9 - Réalisation de travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires

Article 14 - Arbres et plantations

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui [...]

Article 19 - servitudes imposées à chaque lot

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible.
Les servitudes existantes seront maintenues.
Les propriétaires des lots devront supporter ces servitudes et leurs conséquences, de même, ils devront supporter les servitudes de passage des réseaux souterrains qui, pour des raisons techniques, pourraient être placés dans leurs lots, dans le cadre des travaux du lotissement, qu'ils soient ou non indiqués sur les plans du projet.

Article 23 - servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus [...] à leurs risques et périls [...]

Article 30 - Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Valence [...]

Par isernon

bonjour,

des racines d'arbres qui provoquent des dommages aux ouvrages enterrés sont fréquents, même lorsque les arbres sont plantés loin, car les racines recherchent l'humidité.

la dalle béton avait peut-être pour but de protéger votre conduite d'eaux usées.Rien n'interdisait de construire une dalle béton.

la responsabilité est difficile à établir, car le fonds servant reste propriétaire de son terrain même si l'article 14 prévoit que le propriétaire est responsable des dommages causés par ses arbres.

en avez-vous parlé à votre assurance ?

salutations

Par mystik79

Bonjour

Alors oui j'imagine bien que c'est assez fréquent, mais sur le principe, ce ne sont pas nos arbres qui ont provoqué les dégâts ?

Il est bien sûr propriétaire de son terrain, mais le principe de servitude ne nous rend-il pas en quelque sorte "propriétaire" de cette conduite ?
Si son arbre s'abattait sur ma clôture, ce serait bien sa responsabilité ; du coup n'est-ce pas le même principe ?

Pour la dalle béton, j'en doute parce qu'elle n'est présente qu'au lieu de l'affaiblissement ; elle ne fait pas la longueur de son terrain.

Pour notre assurance je vous avoue que je n'y ai même pas pensé...

Merci en tout cas de votre point de vue

Par AGeorges

Bonjour Mystik,

Pour ma part, je ne suis pas sûr que l'Article 701 du code civil soit d'accord avec Isernon.

Dans votre cas, construire une dalle de béton au-dessus d'une servitude de canalisation, c'est bien en empêcher l'accès en cas de difficultés. C'est aussi recouvrir les regards éventuels.
De plus, faire des plantations sans se préoccuper du mode de développement du "végétal" est aussi une responsabilité de celui qui plante. Par nature, un arbre développe deux types de racines, celles de soutien et celles d'alimentation. Ces dernières peuvent aller chercher de l'eau fort loin. Si elles percent votre tuyau, la responsabilité est clairement établie par l'Article 1241 du Code Civil.

Par mystik79

Bonjour et merci de votre intervention.

Les deux articles que vous citez vont effectivement dans mon sens de l'interprétation des faits.

J'ai lu sur ce même forum quelq'un qui avait construit sur une servitude de tréfonds, et effectivement le problème était l'accès en cas de réparations éventuelles ou même d'entretien.

J'adresse un courrier amiable au propriétaire en lui demandant de se rapprocher de son assurance afin de prendre en charge les réparations et j'ai mis la mairie en copie pour information.

Si le propriétaire ne se montre pas volontaire, je hausserai alors le ton...

Merci de m'avoir donné vos avis.