



Evacuation eau pluviales jardin

Par 94Anne

Bonjour,

J'ai la jouissance d'un jardin au sein d'une copropriété depuis mon achat qui date de 20 ans. Ce jardin a été carrelé par les précédents propriétaires et l'évacuation des eaux pluviales qui se fait sur le parking extérieur via un tuyau ne suffit pas à évacuer les eaux pluviales de plus en plus fortes. En cas de fortes pluies je suis obligée d'évacuer en urgence avec une grande raclette des centaines de litres d'eau sur le parking extérieur.

Je souhaite donc refaire toute la terrasse avec un trou d'évacuation plus grand et mettre des grilles devant ma baie vitrée.

Je suis la seule des copropriétaires ayant la jouissance de jardin à avoir ce problème car mon jardin donne sur le parking extérieur ou il n'y a pas de terre qui peut absorber les eaux pluviales alors que tous les autres jardins privatifs donnent sur des jardins à espace commun et les eaux sont absorbés par la terre avoisinante.

Les deux syndicats qui se sont succédés me disent que les travaux de ma terrasse devraient être payés par la copropriété car il s'agit de canalisation. En revanche le conseil syndical me dit que parce qu'il y a eu modification à l'origine du jardin en terrasse c'est à moi de payer. Qu'en est-il? Que dit la loi?

Un grand merci pour votre éclairage, bonne journée à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Comment ce carrelage a-t-il été autorisé ? Il faudrait retrouver la décision de l'AG.

Ce carrelage étant privatif, le copropriétaire doit donc en supporter toutes les conséquences et prendre à sa charge l'évacuation des eaux pluviales sans nuisance.

Par AGeorges

Bonjour Anne,

Pour ma part, et sous réserves dans un premier temps, je dirais que la responsabilité primaire incombe au "parking extérieur". Vous n'indiquez pas s'il appartient ou pas à la copropriété.

La base serait l'article du Code Civil qui interdit de modifier le traitement naturel des eaux de pluie. En construisant le parking, la qualité d'absorption de la surface a été quasiment annulée. D'ailleurs la situation des autres 'jardins' le prouve bien.

Il s'agirait donc de réaliser des actions de meilleure gestion des grosses pluies via, par exemple, un enrobé qui absorbe l'eau, au moins partiellement et un drainage correct en dessous. C'est ce qui se fait sur les autoroutes, pour traiter l'aquaplanage ...

Toujours sous réserve, je dirais que votre carrelage n'est pas en cause directement. Bien sûr, s'il y avait de la pelouse, votre porte-fenêtre serait moins en danger, mais cela reste chez vous. Une action chez vous pourrait être nécessaire si, du fait de votre carrelage, vous envoyiez beaucoup trop d'eau chez le voisin, ce qui ne semble pas être le cas..

Par 94Anne

Merci beaucoup pour vos réponses.

Chaque copropriétaire a fait à sa guise pour son jardin. Certains ont carrelé totalement, d'autres ont fait un tiers jardin et 2/3 terrasse, etc, sans demander l'autorisation au syndic.

Le parking extérieur appartient à la copropriété.

On peut imaginer que si le jardin d'origine avait été conservé sans avoir été carrelé les eaux pluviales auraient été mieux absorbées, mais beaucoup moins que mes autres voisins puisque mon jardin donne sur le parking extérieur.

Par 94Anne

J'ajoute : "Une action chez vous pourrait être nécessaire si, du fait de votre carrelage, vous envoyiez beaucoup trop d'eau chez le voisin, ce qui ne semble pas être le cas" :

Pour limiter le flux des eaux pluviales émanant des balcons des voisins du dessus (4 étages) une gouttière a été ajoutée et cette gouttière déverse chez le voisin et abîme le mur de la copropriété.

Par yapasdequoi

Il semble que vous avez pas mal de problèmes et des solutions "palliatives" assez mal étudiées.
La responsabilité de laquelle découle habituellement la charge des travaux n'est pas si évidente à déterminer.

Vous pourriez mettre au vote de la prochaine AG de faire une étude "sérieuse" de solutions pour l'évacuation de toutes ces eaux sans causer de préjudice aux uns ou aux autres.

Ensuite le vote des travaux préconisés pourra aussi déterminer la répartition du coût en même temps que le calendrier des appels de fonds.

Si le litige persiste entre "privatif" et "commun", il sera incontournable de passer par un tribunal.
Pour éviter ça (+ délai + coût) il est toujours préférable de négocier un compromis entre vous.

Et n'attendez pas qu'un sinistre affecte les locaux d'habitation, ce qui arrivera tôt ou tard si l'eau stagne ou ruisselle anormalement.

Par yapasdequoi

J'ajoute que vis-à-vis du voisin votre copropriété est en tort avec ses gouttières.

Article 681

Version en vigueur depuis le 10 février 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Par 94Anne

un grand merci encore à vous pour vos précieuses réponses. Je vais suivre tous vos bons conseils!
Bon dimanche à vous, Anne

Par AGeorges

Anne,
Quelques compléments.

Il y a lieu de NE PAS confondre VOISIN dans la copropriété et VOISIN en dehors. Pour ma part, j'ai compris que vous parliez du PREMIER CAS. Les textes cités ne s'appliqueraient donc pas.

Un Syndic n'est pas habilité à AUTORISER des travaux. Il faut lui communiquer pour qu'il puisse vérifier si tout est conforme, privatif ou pas. Il peut répondre en disant que le Règlement de Copropriété interdit ou pas, donne telle ou telle contrainte. Ce n'est pas lui qui décide. Ensuite, seule l'AG peut autoriser des travaux qui ne relèvent pas du seul domaine privatif.

Evitez de mélanger tous les problèmes. Pour l'instant, votre souci est le grand volume d'eau qui vous est envoyé par le parking extérieur, celui-ci appartenant à la copropriété.

Il faut donc, dans le meilleur délai régler le problème selon la fréquence des grands orages dans votre région.

Je vous ai fourni un exemple de solution. Le coût sera à répartir. Selon la taille du parking, il peut être élevé.

En technique, on parle d'enrobé drainant. Environ 50? par m2. Et il faudra également évacuer l'eau drainée par l'enrobé, si possible, pas chez vous !

Par yapasdequoi

Avant de demander aux copropriétaires de refaire le parking commun, il faut quand même considérer qu'il a été construit AVANT le carrelage de votre jardin privatif.

Il conviendrait peut être tout simplement de supprimer votre carrelage pour résoudre le problème ?

Le remplacer par un gravier sur un géotextile non étanche serait-il envisageable ?

Je crains fort que les copropriétaires vont vous renvoyer vers ce type de solution (= "débrouillez vous avec votre problème privatif") plutôt que d'accepter de dépenser de l'argent à la réfection du parking ou encore à vous payer une évacuation correcte...

Par 94Anne

Merci beaucoup pour vos recommandations et la précision que seule l'AG peut autoriser des travaux qui ne relèvent pas du seul domaine privatif.

En effet je pense que les copropriétaires ne paieront pas pour la réfection de ma terrasse en l'absence de texte clairs à ce sujet et ne voudront pas toucher au parking aérien.

Je vais demander au syndic de m'orienter vers un architecte sérieux (en connaissez-vous un?) pour étude de ce projet d'évacuation ou en trouver un par moi-même, en informer le conseil syndical puis proposer que soit mis à l'ordre du jour de la prochaine AG cette étude pour autorisation de refaire ma terrasse/jardin (pourquoi pas la préconisation de gravier sur un géotextile non étanche comme proposé) avec une évacuation plus sécurisante et conforme aux lois.

PS : je vais, de mon côté, payer pour la réfection des balcons à venir alors que les copropriétaires ne paieront pas pour la réfection de l'évacuation des eaux de mon jardin... mais la sécurité de mon appartement est en jeu et je souhaite avancer avant tout sur cela.

Un très grand merci pour votre temps et votre support, bien à vous, Anne

Par AGeorges

Anne,

Le nouveau problème d'eau est lié à l'incapacité du parking à évacuer des orages de plus en plus violents.

Votre carrelage n'y est pour rien.

Par 94Anne

Je pense que problème est multi factoriel : d'une part le fait que mon jardin jouxte le parking aérien + que le jardin d'origine a été transformé en terrasse + que l'évacuation de ma terrasse a été construite trop petite pour permettre l'évacuation des eaux de fortes pluies actuelles.

Je précise que ma terrasse est plus haute d'environ 10 cm que le parking aérien ce qui me permet d'évacuer les eaux de ma terrasse sur le parking aérien lors de fortes pluies

Par AGeorges

Anne,

évacuer en urgence avec une grande raclette des centaines de litres d'eau sur le parking extérieur.

J'avais compris cette phrase à l'envers de :

évacuer les eaux de ma terrasse sur le parking aérien lors de fortes pluies

en ajoutant "pour ne pas que cela vienne chez moi".

Evidemment, la situation s'inverse.

La responsabilité s'attache toujours au "terrain" le plus haut. En plus, il semblerait que la pente de votre terrasse ait été faite au contraire des règles. Généralement, la base d'une terrasse, la partie proche de la maison est épaisse de façon à ce que la terrasse ne s'écarte pas de la maison, mais elle est en pente vers l'extérieur de la maison pour ne pas que les eaux de pluie convergent VERS la maison.

Il semble donc bien que la reprise de tout ça vous incombe.

Par 94Anne

oui en effet, il semble donc que je doive payer les travaux, au moins c'est clair sur ce point, merci à vous deux pour vos très précieux conseils avisés!

Bien à vous, Anne