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

Dérivation manuelle d'un cours d'eau sur un terrain privé

Par WhenHigh

Bonjour,

C'est un peu désespéré que je viens vers vos conseils, nous allons signer le 15/12 l'acte d'achat d'une maison sur un terrain de 1500m2. Jusqu'ici tout va bien

Une des particularités de ce terrain est qu'un cours d'eau non domanial le traverse. Historiquement le lit du cours d'eau marquait la limite de propriété. Sur le cadastre d'ailleurs, l'ancien lit du cours d'eau est encore présent, rien n'a été modifié. Après recherches auprès de la Mairie, aucune info sur la date et le pourquoi d'une telle dérivation.

J'ai fait des recherches sur les droits afférents aux cours d'eau et la propriété, et il apparait que dans le Code de l'Environnement, chapitre V, articles 215-2 et 215-3 : "Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives.

Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau, sauf titre ou prescription contraire. "
puis
"Lorsque le lit d'un cours d'eau est abandonné, soit naturellement soit par suite de travaux légalement exécutés, chaque riverain en reprend la libre disposition suivant les limites déterminées par l'article précédent."[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006159224/#LEGISCTA000006159224]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006159224/#LEGISCTA000006159224[/url]

Nous n'arrivons à avoir aucune information concernant la dérivation du cours d'eau, mais une voisine interrogée a dit qu'elle a toujours connu le cours d'eau dérivé ainsi et qu'elle a 47 ans...

L'acte authentique de vente stipule bien la référence cadastrale, tout en indiquant que celle-ci n'a qu'une valeur administrative et non juridique.

Nous avons peur que la partie de l'autre côté du cours d'eau puisse, du jour au lendemain, ne plus nous appartenir.

Je ne trouve rien de juridiquement clair, une bonne âme parmi vous saurait-elle nous aider ? Nous remettons en cause la signature de l'achat de la maison de nos rêves, fruit du travail de toute une vie...

Merci d'avance si quelqu'un s'y connait et peut nous apporter son aide.

Par AGeorges

Bonjour WhenHigh,

Je vous confirme la notion de propriété partagée entre les deux riverains pour les cours d'eau secondaires, genre BRAS.
J'ai eu le cas chez moi (et j'ai acheté l'autre côté pour être tranquille). La propriété était accompagnée d'une servitude en cas d'utilisation de la force de l'eau ...

Par contre, l'article 643 du Code Civil interdit toute déviation d'un cours d'eau. Disons qu'en dérivant un cours d'eau, cela a un impact sur les propriétés en aval, et que cela n'est pas autorisé.
Le problème qui pourrait se poser pour vous est celui d'une prescription.

Tout de même, les parcelles cadastrales sont mesurées, et je ne vois pas comment vous pourriez perdre une grande superficie si jamais la limite de votre terrain était référencée par rapport au cours d'eau. La superficie doit normalement être aussi indiquée dans votre acte d'achat. Le cas échéant, une vérification de bornage pourrait servir.

Une petite recherche historique pourrait aussi servir en remontant les origines de propriété via des demandes au SPF.
Par exemple, un meunier s'était installé là il y a 150 ans, et il a dévié le cours pour faire tourner son moulin.
Pouvez-vous savoir si le lit initial du cours d'eau est ensuite rejoint ?

Par WhenHigh

Bonjour AGeorges,

Merci pour votre réponse.

Ici il n'y a aucune servitude connue, ceci est mentionné dans le projet d'acte de vente.

Qu'entendez-vous par une prescription ?

La superficie du terrain est mentionnée dans le projet d'acte. Aucun bornage n'a jamais été établi, et vu les délais (nous signons jeudi prochain) il m'apparait impossible de faire procéder au bornage avant cette date.

J'ai missionné les notaires pour faire leur job à savoir les origines de propriété, mais les délais sont courts... le SPF de Saint Brieuc ne semble pas très réactif...

Sur géoportail-urbanisme.fr je peux "deviner" le lit d'origine et on voit clairement le nouveau lit, qui semble rejoindre le lit d'origine quelques centaines de mètres plus loin. Je suis un peu perdu, perplexe... Je ne sais plus quoi faire et en plus c'est le week-end, donc 2 jours où l'on ne peut que stresser sans aucun moyen d'avancer dans nos recherches.

Par AGeorges

WhenHigh,

Si la superficie est indiquée, l'avez-vous vérifiée grossièrement (genre lxL) pour voir sa cohérence par rapport à l'ancien lit du cours d'eau ?
Comment se présente l'autre côté de l'ancien lit ?
Etes-vous allé voir le voisin ?

J'ai tout de même un peu l'impression que vous vous inquiétez pour rien. Vous n'avez pas indiqué que la frontière de votre terrain était définie comme étant toujours le fameux lit.
Et si ce lit a été déplacé, eh bien les deux côtés sont désormais chez vous.

Le problème apparent est que quelqu'un a déplacé le lit du cours d'eau pour des desseins inconnus aujourd'hui. Cela a-t-il été fait légalement ou pas, on ne le sait. Mais au plus probable, cela n'est plus important aujourd'hui, car c'est trop vieux. C'est cela la prescription. En matière immobilière (terrain, ...) ce qui date de plus de TRENTE ans est accepté et devenu définitif, même si cela a été fait sans autorisation.
Mais je ne sais pas si cela peut s'appliquer aux cours d'eau.

Enfin, dans le principe, vous ne pouvez pas signer tant que le notaire n'a pas réuni les éléments permettant de blinder la vente. Le fait d'un SPF non réactif est assez courant comme origine de décalage d'une date de signature. En principe, la numérisation de leur gestion a fait disparaitre la plupart des problèmes qui étaient fort courants avant. Tout est terminé apparemment depuis environ 5 à 10 ans au niveau français global.

Par WhenHigh

Bonjour Ageorges,

J'ai vérifié et la superficie est cohérente par rapport à l'ancien lit du cours d'eau.

Je suis à 900km et n'ai pas pu mener d'enquête de voisinage, c'est l'agent immobilier qui a pu parler à une voisine qui disait qu'elle a toujours connu la rivière ainsi déviée.

J'espère m'inquiéter pour rien, et je pense que vous avez raison. Vous êtes dans le droit ?

Je vais demander à indiquer dans l'acte que côté est, la frontière du terrain est définie par l'ancien lit, cela bétonnera un peu. Le principe de prescription que vous nommez pourrait jouer en notre faveur si un jour, quelqu'un venait chercher la petite bête...

Je pense que nous allons tout de même signer en l'état, même si cela me fait un peu peur, on s'est organisés et on peut difficilement reporter...

Merci beaucoup Ageorges :)

Par Burs

Bonjour,
vous n'avez pas à vous inquiéter. La superficie du terrain est spécifiée sur l'acte . Même si celle ci n'est pas précise sans bornage, la tolérance reste faible néanmoins et le plan cadastrale reste un élément fiable malgré tout pour un début de preuve éventuel.

Par Nihilscio

Bonjour,

La précaution que vous auriez dû prendre avant de signer l'avant-contrat aurait été de demander un bornage au préalable. Il y a actuellement effectivement une incertitude sur la limite de la propriété. Mais l'avant-contrat ayant été signé, la vente est parfaite et vous ne pouvez rien y changer unilatéralement. Acheter un terrain non borné est accepter une incertitude sur les limites du terrain.

Toutefois, si vous détenez la preuve que la situation actuelle date d'au moins trente ans, vous pourriez opposer la prescription acquisitive au voisin dont les prétentions mettraient en question cette situation.

Par WhenHigh

Bonjour, merci pour vos éclairages.

Il me reste à trouver la preuve que le dévoiement du cours d'eau a été réalisé il y a plus de 30 ans.

La Mairie comme la communauté de commune me disent ne rien avoir... On va laisser en l'état et croiser les doigts...

Par AGeorges

Re,
Si la voisine de 47 ans dit avoir toujours connu le ruisseau à l'endroit actuel depuis qu'elle est petite, c'est un élément non négligeable, même si ce n'est pas une preuve formelle.

Vous avez indiqué que le cours d'eau rejoignait son lit de base après quelques centaines de mètres. Vos interrogations pourraient également concerner le voisin "d'après", en aval donc. Essayez de les joindre.

En tous cas, ce qui est sûr c'est qu'avoir dévié le cours d'eau sur un des terrains attenants a privé l'autre côté initial de sa moitié. Il pourrait donc être bizarre qu'il n'y ait pas eu de réaction selon les parcelles en cause.
"Quand" est un autre sujet.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'IGN publie des photos aériennes.
Il y a aussi Geoportail pour connaître les modifications du paysage au cours du temps.
Ainsi vous devriez pouvoir dater le détournement du cours d'eau...

Par WhenHigh

Bonjour Yapasdequoi,
Merci pour cette idée.
J'ai beau appliquer les filtres, je n'y arrive pas sur géoportail... Les cartes anciennes sont trop peu précises je pense, ou alors mon ordi bug.
Mais l'idée est très bonne et je vais creuser !