



Servitude de drainage et précisions sur la question

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons acheté il y a quatre ans une maison situé dans un ancien lotissement communal. Dans l'acte de vente et dans le cahier des charges de l'ex lotissement ne figure aucune servitude .

Un courrier du maire de la commune me reproche depuis quelques jours un manque d'entretien d'un drainage qui traverse mon terrain . Mon terrain est le plus bas du lotissement et il serait donc traversé par plusieurs drains dont un principal qui ensuite traverse un terrain communal avant de se vider dans un fossé. Le drainage principal serait bouché au passage de mes haies par leur racines et cela entraînerait des inondations chez un de mes voisins au dessus de chez moi. Cela entraîne aussi une inondation de la partie la plus basse de mon terrain, le drainage fonctionne à l'envers il rejette l'eau au lieu de la récupérer. Je ne comprenais pas jusqu'alors d'où venait cette eau, le problème est apparu vers Noël après les grosses précipitations.

Les drains ont été installés lors de la création du lotissement par la municipalité de l'époque en 1978. J'en ignorais l'existence et bien sûr le tracé jusqu'à ce jour comme les autres propriétaires . En plus ils ont été installés sans aucune protection sinon quelques graviers et à une très faible profondeur et sans aucun regards de visite ou d'entretien sur près de 100 mètres de long.

Un des propriétaires , également conseiller municipal a retrouvé dans les archives de la mairie les plans de ces drainages sur le plan du lotissement sans que n'y figurent les limites des différents lots.

Mon notaire me dit qu'il s'agit d'une servitude cachée, pas d'éléments visibles sur le terrain , donc imprescriptible et que la Mairie est en tort puisque celle-ci n'a jamais été enregistrée ou déclarée. Le maire me dit que dans mon contrat de vente figure une clause évoquant les servitudes dans les Charges et conditions générales qui dit:

L'acquéreur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues , pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre , et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur.

Suit ensuite la déclaration du vendeur qui déclare n'avoir créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune sauf celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux , de l'urbanisme , du cahier des charges du lotissement ou de la loi. Le vendeur engage sa responsabilité sur toute servitude qu'il aurait créée et non déclarée sur l'acte. Cette clause sur les servitudes dégage-t-elle contrairement la mairie de sa responsabilité empêche-t-elle tout recours ou est-ce seulement pour m'empêcher de me retourner contre le vendeur.

Je ne cherche pas de conflit mais je veux pas être tenu pour responsable et financer le débouchage et les modifications à y apporter pour éviter le renouvellement du problème dans le futur

Merci de vos conseils

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Un des propriétaires , également conseiller municipal a retrouvé dans les archives de la mairie les plans de ces drainages sur le plan du lotissement sans que n'y figurent les limites des différents lots.

Mon notaire me dit qu'il s'agit d'une servitude cachée, pas d'éléments visibles sur le terrain , donc imprescriptible et que la Mairie est en tort puisque celle-ci n'a jamais été enregistrée ou déclarée. Le maire me dit que dans mon contrat de vente figure une clause évoquant les servitudes dans les Charges et conditions générales qui dit:

L'acquéreur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues , pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre , et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur.

Suit ensuite la déclaration du vendeur qui déclare n'avoir créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune sauf celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux , de l'urbanisme , du cahier des charges du lotissement ou de la loi. Le vendeur engage sa responsabilité sur toute servitude qu'il aurait créée et non déclarée sur l'acte. Cette clause sur les servitudes dégage-t-elle contrairement la mairie de sa responsabilité empêche-t-elle tout recours ou est-ce seulement pour m'empêcher de me retourner contre le vendeur.

Il convient de porter notre attention sur la clause de style prévoyant:

L'acquéreur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le vendeur.

D'une part, cette clause de style a une efficacité très limitée puisque la jurisprudence se montre très stricte à leur égard.

D'autre part, cette clause permet au bénéficiaire d'une servitude de continuer à bénéficier de sa servitude en cas de transmission du fonds.

Le problème ici est que précisément: Il n'y a pas de servitude.

Une servitude peut s'acquérir par titre, par une situation découlant de la loi ou encore par prescription.

Seul le titre permettrait ici de constituer la servitude. Or, il n'y en a pas. Aucune servitude ne figure sur votre titre de propriété et aucune n'est enregistrée aux hypothèques.

Il n'y a donc pas de servitude et la clause de votre contrat de vente n'a donc pas vocation à fonctionner.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci de votre réponse>.

De plus depuis ma question, un de mes voisins qui est dans la même situation par rapport au drain m'a transmis un extrait de son acte de vente, il a lui acheté à l'origine à la municipalité lors de la création du lotissement. Son acte stipule à la suite de cette mention:

A cet égard, Mr Toussaint es-qualité (maire de l'époque) déclare qu'à sa connaissance, la commune de Rochesson n'a créé aucune servitude sur les parcelles mises en vente.

C'est totalement faux puisqu'il y a bien ces drainages qui traversent plusieurs terrains du lotissement et qu'ils ont été réalisés par la municipalité lors de la constitution du lotissement.

Suis-je d'après vous responsable de l'entretien de ces drainages non déclarés.

Dois je financer les travaux de débouchage et de réaménagement nécessaires pour éviter le renouvellement de ce type d'incident.

Dans la mesure ou au moment de l'achat je ne connaissais pas l'existence de ces drains non enregistrés, puis-je demander leur enlèvement à la municipalité ou demander à celle-ci des dommages et intérêts si j'accepte la servitude puisque mon terrain avec une servitude connue perd de sa valeur. Le propriétaire précédent comme les autres ne connaissait pas l'existence de ces drains, le responsable est à mes yeux la municipalité.

Qu'en pensez-vous.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

A cet égard, Mr Toussaint es-qualité (maire de l'époque) déclare qu'à sa connaissance, la commune de Rochesson n'a créé aucune servitude sur les parcelles mises en vente.

C'est totalement faux puisqu'il y a bien ces drainages qui traversent plusieurs terrains du lotissement et qu'ils ont été réalisés par la municipalité lors de la constitution du lotissement.

Suis-je d'après vous responsable de l'entretien de ces drainages non déclarés.

On en revient très précisément à votre problème: Même clause, même réponse!

La déclaration du maire n'est pas fautive: Il n'y a pas à l'heure actuelle de servitude enregistrée. Il y a un passage de canalisation qui se fait en toute illégalité mais qui n'est pas une servitude.

Dans la mesure ou au moment de l'achat je ne connaissais pas l'existence de ces drains non enregistrés, puis-je demander leur enlèvement à la municipalité ou demander à celle-ci des dommages et intérêts si j'accepte la servitude

puisque mon terrain avec une servitude connue perd de sa valeur. Le propriétaire précédent comme les autres ne connaissait pas l'existence de ces drains, le responsable est à mes yeux la municipalité.

Dans la mesure où il n'y a pas de servitude juridiquement établie, il est effectivement possible d'en demander l'enlèvement ou de négocier l'établissement d'une servitude contre paiement d'un prix. Il est d'ailleurs probable que ce soit cette seconde hypothèse qui se réalise car à votre demande d'enlèvement le maire va faire valoir le spectre d'une servitude d'utilité publique.

En effet, le maire peut, après enquête, déclarer cette canalisation comme nécessaire à l'intérêt public et ainsi forcer la servitude.

Toutefois, dans ce cas, comme dans celui de la négociation, il doit y avoir une indemnisation compensatoire à votre profit.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, Merci encore de vos réponses rapides et très claires.

Que l'on passe par la négociation ou l'utilité publique, qui est responsable:

- de la remise en état et aux normes des drains existants avant acceptation de la servitude, pour moi c'est la municipalité.
 - de son entretien ou des modifications qui deviendraient nécessaires dans le futur, moi seul ou l'ensemble des terrains bénéficiant de ces drains dont moi, ou la Municipalité.
- Si c'est l'ensemble des terrains quelle serait la clé de répartition.

Merci
Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Que l'on passe par la négociation ou l'utilité publique, qui est responsable:

- de la remise en état et aux normes des drains existants avant acceptation de la servitude, pour moi c'est la municipalité.
- de son entretien ou des modifications qui deviendraient nécessaires dans le futur, moi seul ou l'ensemble des terrains bénéficiant de ces drains dont moi, ou la Municipalité.

C'est le bénéficiaire de la servitude (donc le fonds dominant) qui doit assurer les frais d'entretien et de conservation.

Article 697 du Code civil:

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Article 698 du Code civil:

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

Très cordialement.