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

Conduite d'eau irrégulièrement implantée

Par Visiteur

Bonjour,
J'ai acheté un terrain classé en zone constructible après avoir obtenu un certificat d'urbanisme. J'ai ensuite déposé et obtenu un permis de construire. Au moment de faire poser un compteur d'eau de chantier, j'ai appris que 2 conduites d'eau potable en acier alimentant le village traversaient mon terrain. Aucune servitude n'a été prise à l'époque de la pose des conduites il y a environ 50 ans. Après m'avoir dit dans un premier temps qu'ils étaient tenus de déplacer les conduites à leur frais, le syndicat intercommunal de gestion des eaux est maintenant très réticent à le faire en prétextant un coût élevé (42000 Euros HT + 4200 Euros de provision pour imprévus + 19,6% TVA = ca. 55 000 Euros). En conséquence, il me menace de recourir à expropriation pour cause d'utilité publique, sauf si j'accepte une cession amiable du terrain. Sachant qu'il n'y a plus de terrain constructible dans le village, je souhaite défendre mon droit à construire et refuse une cession. Par ailleurs, la carte communale prise par arrêté préfectoral (en 2002) situe le passage des conduites en limite Ouest de mon terrain, alors qu'elles sont en réalité en limite Est. Je fais aussi remarquer que le syndicat des eaux n'a pas réagi au tracé erroné de la conduite lors de la publication de la carte dont ils ont copie. Un autre point important dans le contexte, est que les conduites sont issues d'un château d'eau situé en bordure d'un chemin communal et sur une parcelle voisine de mon terrain. Bien que ce chemin communal permette un accès au moins à pied (il est étroit et pas très praticable par manque d'entretien, mais devrait pouvoir être remis en état), le syndicat des eaux ne m'a pas caché le fait que l'implantation de ma construction les gênerait pour accéder au château d'eau avec des engins si besoin. Personnellement, je considère que mon terrain privé, et de surcroit constructible, n'a pas pour usage de servir d'accès au château d'eau, et que ce sujet doit rester indépendant de mon problème de conduite et donc, ne me concerne pas.
J'ai demandé le déplacement des conduites pour mise en conformité avec la carte communale; ce qui sauvegarderait ma construction. Tout en indiquant mon souhait d'un règlement amiable, je n'exclue pas un recours aux tribunaux. Quels sont les arguments juridiques pour faire valoir mes droits avec le maximum de chance de l'emporter ?
Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Aucune servitude n'a été prise à l'époque de la pose des conduites il y a environ 50 ans.

Je rejoins tout à fait votre argumentation. Je tiens à rappeler à la municipalité que la prescription acquisitive permettant d'acquérir une servitude à défaut d'opposition dans un délai de 30 ans ne marche pas pour les servitudes non apparentes; Tel est le cas d'une canalisation entérrée (Article 691 du Code civil. Cour d'appel de Versailles, Audience publique du vendredi 5 novembre 1999, N° de RG: 1997-8326)

Après m'avoir dit dans un premier temps qu'ils étaient tenus de déplacer les conduites à leur frais, le syndicat intercommunal de gestion des eaux est maintenant très réticent à le faire en prétextant un coût élevé (42000 Euros HT + 4200 Euros de provision pour imprévus + 19,6% TVA = ca. 55 000 Euros).

C'est pas votre problème. Ils n'avaient qu'à installer leurs canalisations ailleurs. Vous n'êtes pas responsable de leurs fautes de gestion.

En conséquence, il me menace de recourir à expropriation pour cause d'utilité publique, sauf si j'accepte une cession amiable du terrain.

C'est malheureusement trés délicat. Une expropriation pour cause d'utilité publique est tout à fait envisageable dans un cas comme le votre. Si vous en avez les moyens financiers, il est possible de tenter "le tout pour le tout" devant le tribunal administratif afin de contester la procédure, qu'il s'agisse de dénier le caractère d'utilité publique de l'expropriation ou bien d'obtenir un prix plus élevé pour votre bien.

Par ailleurs, la carte communale prise par arrêté préfectoral (en 2002) situe le passage des conduites en limite Ouest de mon terrain, alors qu'elles sont en réalité en limite Est. Je fais aussi remarquer que le syndicat des eaux n'a pas réagi

au tracé erroné de la conduite lors de la publication de la carte dont ils ont copie.

J'ai demandé le déplacement des conduites pour mise en conformité avec la carte communale; ce qui sauvegarderait ma construction.

La préfecture ne manquera pas de soulever que la carte communale contient une erreur. En tout état de cause, il est évident que les canalisations sont situées "illégalement" sous votre sol. Pour autant, cela n'empêchera pas l'administration de vous exproprier.
L'administration entend bien démontrer sa "toute puissance", soutenue à grande échelle par le Droit administratif.

C'est injuste mais difficile de contester quoi que ce soit.

Votre terrain dérange l'administration, vous serez exproprié sauf à rentrer dans une logique de pure contestation(pas dit que le juge n'annule pas la procédure pour défaut d'utilité publique).

Si vous souhaitez réellement vous battre, je vous conseille vivement de contacter un avocat spécialisé en Droit administratif afin d'organiser votre recours.

Bien cordialement.