



## Eaux pluviales et prescription trentenaire

-----  
Par Frodon

Bonjour à tous

Je fais appel à vos compétences et expertises dans le domaine des servitudes pour lequel je me pose plusieurs questions.

Une canalisation d'évacuation des eaux pluviales de mon terrain traverse 3 propriétés avant de rejoindre le réseau communal.

Selon toute vraisemblance aucune servitude n'a jamais été établie par le précédent propriétaire et les différents concernés, qui ont tous changé depuis. La construction de cette canalisation date vraisemblablement de 1982, période où aucun des 3 terrains en aval n'était construit.

Ma première question est, cette canalisation datant de plus de 30 ans, la servitude peut-elle être considérée comme acquise et ce vis-à-vis de tous les autres propriétaires concernés par sa traversée ?

Le deuxième terrain traversé va prochainement être vendu et bâti. Ma crainte est que le nouvel acquéreur ne soit pas informé de l'existence de cette canalisation et que la future construction vienne la démolir ou l'obstruer.

Comment puis-je anticiper et me protéger avant qu'il ne soit trop tard ?

D'avance merci pour vos avis et conseils.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La prescription est acquise par prescription si la canalisation est apparente. Elle ne l'est pas si elle est enterrée.

-----  
Par StephaneB

Bonjour

A qui appartenait le terrain de votre maison lors de sa construction et les 3 autres terrains ?

Le "Selon toute vraisemblance" ne me satisfait guère. Il vous faut rechercher les actes initiaux de vente des terrains à compter de la création de la canalisation afin de savoir s'il la servitude n'était pas mentionnée.

Apparente, mais comme il s'agit d'une canalisation, n'existe-t-il pas des regards pour inspecter ladite canalisation ? Si oui, où sont ils ?

Êtes vous enclavé pour rejoindre le réseau communal ?

-----  
Par Frodon

Bonjour et merci pour votre retour.

Je vais tenter de vous apporter les réponses demandées.

Les 4 terrains (3+1) étaient et sont tous de propriété différentes.

Le premier terrain traversé a été vendu l'année dernière et son acquéreur (que la canalisation ne gêne pas) n'a aucune trace d'une quelconque servitude sur son acte de vente. Il y a un regard sur son terrain.

Le propriétaire du terrain N°3 (maison construite à posteriori à la canalisation) n'a lui non plus aucune trace de servitude et idem dispose d'un regard sur son terrain, sans que cela ne le gêne.

Le problème risque de venir du terrain N°2 qui va prochainement être vendu et construit car il n'y a aucun regard et je crains que le vendeur n'omette délibérément de préciser qu'il y a une canalisation, alors qu'il est informé puisque des

échanges ont été faits à ce sujet avec le propriétaire du terrain N°1. Le propriétaire de ce terrain N°2 est le fils de celui qui aurait donné son aval pour la construction de la canalisation, mais là encore pas d'écrits.

Refaire l'historique est compliqué car les propriétaires de l'époque sont tous décédés.

Enfin concernant votre dernière question, oui nous sommes enclavés et en amont des 3 terrains concernés.

-----  
Par StephaneB

Je parlais des actes de 1982 et suivants.

Je présume que votre maison a été construite en premier.

Si un regard existe sur le terrain 2, je vous invite à le faire noter dans un PV d'huissier très rapidement, si vous pouvez accéder à la parcelle.

Vous êtes en amont donc vous pourrez demander, peut-être, une servitude car vous êtes enclavé, mais il vaut mieux signaler ce fait aux vendeurs et aux acheteurs, ainsi qu'au notaire.

Quand vous écrivez qu'il y a eu des échanges, avez vous des documents les prouvant ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Si un regard existe sur le terrain 2

On nous explique que justement, à la différence des terrains 1 et 3, il n'y a aucun regard pouvant laisser deviner l'existence de la canalisation, qui pourra être découverte fortuitement lors de la construction.

je crains que le vendeur n'omette délibérément de préciser qu'il y a une canalisation, alors qu'il est informé  
Ce serait alors une affaire de dol de la part du vendeur du terrain n°2, pas de votre part.

-----  
Par Nihilscio

Le propriétaire de ce terrain N°2 est le fils de celui qui aurait donné son aval pour la construction de la canalisation, mais là encore pas d'écrits.

La canalisation n'est pas apparente sur le terrain n°2. La servitude permettant le passage de cette canalisation ne peut s'acquérir que par titre (article 691 du code civil). Vous ne pouvez prétendre à une servitude conventionnelle que si vous trouvez une trace opposable à l'actuel propriétaire du terrain n° 2 de cet « aval » qui constituerait un titre.

-----  
Par Frodon

Hormis la vente du terrain N°1 en 2022 il n'y a eu aucun autre acte de vente depuis. Le dernier en date ne mentionne rien.

Il n'y a pas d'écrits des échanges qui ont été faits entre les propriétaires de 1 et 2. Je sais juste que ce dernier a été interrogé sur la connaissance de cette canalisation et qu'il a évoqué de vagues souvenirs à l'époque où c'était son père le propriétaire.

Je n'ai jamais eu d'échanges en direct avec le N°2. Autant les relations avec 1 et 3 sont cordiales, mais la communication est plus compliquée avec celui qui m'interroge.

Je m'inquiète peut-être pour rien, mais si je peux anticiper, je n'en dormirai que mieux.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

En l'absence d'actes publiés par le service de la publicité foncière, il y a de quoi s'inquiéter.

L'idéal serait d'obtenir des trois propriétaires concernés une reconnaissance de servitude par acte notarié qui serait publié.

A défaut de reconnaissance de servitude, vous pourriez revendiquer une servitude légale du fait que votre terrain est enclavé mais à la condition de faire admettre que l'évacuation des eaux pluviales traversant ces trois terrains vous est indispensable. Quid des eaux usées ?