



Evacuation eaux pluviales

Par Lebry7538

Bonjour, Je sais que tout propriétaire doit s'acquitter de l'écoulement des eaux pluviales sur sa propriété. Ce n'est pas le cas sur une partie d'une toiture voisine, très proche sans gouttière et s'écoulant sur notre propre gouttière en léger contrebas.

Il me semble avoir lu qu'en cas de non-contestation officielle d'un état de fait durant un certain laps de temps, ce fait n'était plus contestable en justice et que la non-contestation valait approbation définitive y compris en cas de changement de propriétaire.

Auriez-vous des informations précises sur ce point ?

Quelle est la durée de contestation possible en cas de litige ?

Au cas où il y a décès du propriétaire avant la fin de cette durée de contestation, héritage et donc changement de propriétaire, si la durée de contestation n'est pas arrivée à terme, le "compteur" repart-il à zéro avec le changement de propriétaire ou bien y a t-il cumul par rapport au silence passé ? Merci de vos réflexions.

Par Burs

Bonjour,

la prescription s'acquiert au bout de 30 ans.

Les éventuels changements de propriétaires ne change en rien la prescription qui est attachée au fond (la propriété) et non à la personne.

Par Lebry7538

Admettons qu'il y ait prescription pour l'écoulement des eaux pluviales du voisin qui, dans ce cas de figure, s'écoulent dans notre gouttière que nous avons dû en conséquence, changer, à nos frais, pour une autre, plus importante.

Qu'en est-il concernant les tuiles de ce fameux pan de toiture sans gouttière, pan de toiture avec un bord en très mauvais état dont les tuiles dégradées glissent régulièrement dans notre gouttière très proche et en léger contrebas et dont je prends régulièrement des photos ? La prescription concerne t-elle également cet état de fait en matière de dégradations et de préjudice ? Le voisin n'est-il pas tenu de réparer sa toiture ? Imaginons que je fasse constater cela par huissier, quelle serait la valeur en justice, de mes photos même datées ? Combien de temps ce constat potentiel par huissier est-il valable en justice s'il n'y a pas prescription ? Avec mes remerciements.

Par Lebry7538

Sans vouloir abuser des contributeurs, un point me chagrine quant à la "prescription trentenaire". A partir de quand court la preuve de ce délai, au delà des paroles telles que "c'était déjà comme ça du temps de mon père" ? Puis-je avancer comme preuve tangible, la facture d'un changement de gouttière sur notre pan de toiture, lors de l'acquisition de cette propriété il y a 17 ans ?

Par AGeorges

Bonjour Lebry,

Une servitude d'eaux pluviales imposée à autrui peut être définitivement acquise par celui qui en bénéficie si le propriétaire du terrain qui la supporte n'en demande pas la suppression pendant 30 ans. Telle est la solution dégagée par la Cour de cassation dans un arrêt du 12 septembre 2019.

Ceci pourrait répondre à votre question.

En recevant l'eau de pluie du toit du voisin, vous subissez une servitude d'eaux pluviales. La jurisprudence ci-dessus établit que si vous ne faites aucune action envers le voisin, comme une demande de pose de gouttière, pendant

TRENTE ans, alors, la servitude est établie et vous devez la subir.

Cette servitude est continue et indépendante de l'homme, par exemple s'il pleut tout le temps. Elle est apparente puisque vous voyez l'eau tomber chez vous.

Ces deux conditions permettent de valider la prescription trentenaire. Ce qu'a fait la Cour de Cassation.

Et bien sûr, une servitude d'eaux pluviales, ainsi qualifiée, ne peut, en aucun cas vous obliger à prendre des tuiles du toit du voisin sur la tête (ou la gouttière) sans vous plaindre. C'est sans rapport.

Vous pouvez donc attaquer votre voisin et lui imposer d'entretenir son toit. Par contre, pour les dégâts causés par les chutes de tuiles, il vaut sans doute mieux déclarer un sinistre, et s'il y a prescription, ce serait plutôt de CINQ ans. à vérifier.

Par yapasdequoi

Juste un détail : la prescription en matière d'assurance est de 2 ans.

Par Lebry7538

Bonjour, j'ai bien compris votre retour sur mes demandes. Concrètement, nous sommes propriétaires depuis 17 ans. Le problème de gouttière existait alors certainement avant et manifestement relevait d'une acceptation tacite voire d'une négligence des deux anciens propriétaires ou d'un désintérêt ; mais si je prouve par une facture de nouvelle gouttière conséquente, datant d'il y a 17 ans, peut-on considérer que le délai des fameux trente ans, court depuis 17 ans à ce jour et donc, qu'il "reste" encore 13 ans à venir, pour arriver au terme des 30 ans ?

Par Lebry7538

En bref à partir de quand court ce délai de trente ans et qui et comment en établir la preuve ?

Par yapasdequoi

Votre facture ne prouve rien.

Il faudrait retrouver des photos aériennes anciennes via Geoportail ou l'IGN pour prouver que la maison du voisin était présente 30 ans en arrière. Vous pouvez aussi chercher son permis de construire à l'urbanisme.

Par Lebry7538

J'ai effectivement vérifié sur Géoportail et de fait, la configuration des deux bâtiments très proches, donc j'imagine, des deux toitures, existait il y a 30 ans, avant notre acquisition.

Par Lebry7538

Il semble donc qu'il n'y ait rien à tenter du côté de l'évacuation des eaux pluviales dans notre gouttière. Par contre si j'ai bien compris, ce n'est pas pareil quant à la chute des tuiles issues d'un pan de toiture dégradé, dans ladite gouttière.

Par Lebry7538

Encore un point si je puis me le permettre, vous remerciant à nouveau de vos conseils (et de votre patience..) si servitude quant aux eaux pluviales il y avait lors de notre acquisition il y a 17 ans, comment se fait-il que ce ne soit pas mentionné dans l'acte de vente notarié ?

Par yapasdequoi

Article 690 Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Par Burs

Une dernière chose, il semble que cet état de fait soit dû à une division par destination du PDF, ce qui imposera la servitude sans prescription trentenaire.

Par Lebry7538

Merci pour toutes vos interventions contribuant à nous aider dans nos réflexions sur ce dossier.

Par AGeorges

Bonjour Lebry,
si servitude quant aux eaux pluviales il y avait lors de notre acquisition il y a 17 ans, comment se fait-il que ce ne soit pas mentionné dans l'acte de vente notarié ?

Disons que :

- L'eau de pluie d'un toit ruisselle chez le voisin.
- ce dernier ne fait rien pendant 30 ans.
- lui ou un des acheteurs successifs se décident à agir au bout de 35 ans, par exemple. Le voisin invoque la servitude d'eaux pluviales par usucapion et la demande est rejetée.

La Cour a constaté l'existence d'une servitude d'eau pluviale, ce qui n'avait pas été fait avant.

Faut-il en déduire que, si vous vendez, vous serez désormais obligé de signaler cette servitude ?

C'est au moins probable. Pour ma part je ne sais pas en dire plus sur cet aspect.

Par contre, la notion de père de Famille ne peut intervenir que si votre terrain et celui du voisin résultent d'une division d'un même terrain datant de Mathusalem le cas échéant. Mais je ne sais pas bien comment l'appliquer pour les eaux pluviales, sachant que ce n'est que suite à une inaction de TRENTE ans qu'elle existe aujourd'hui (enfin selon la jurisprudence et sous réserve qu'une autre jurisprudence ne dise le contraire suite à une situation un peu différente ...).

Par Lebry7538

Bonjour @AGeorges et merci de votre retour sur mes préoccupations . Ce que je ne comprends pas vraiment c'est qu'au cas où le voisin invoque la "servitude d'eaux pluviales par usucapion"(ce qu'il ne fait pas pour l'instant), la Cour éventuelle accepte cet argument sans preuve de la part du voisin. A qui revient la charge de la preuve dans ce cas ? Il y a 17 ans que cela court, au moins depuis notre acquisition. C'est un fait. Qui parle de 30 ans ? Que cela remonte aux calendes grecques via des propriétaires successifs ayant construit ou divisé le bien encore faudrait-il que cela soit prouvé me semble t-il ? Qu'est-ce qui empêcherait un juge de partir de cette date d'achat du bien(2001) pour statuer sur le fait que le fameux argument quant au délai légal d'usucapion est non pertinent ? surtout si durant ce laps de temps restant (13 ans pour clore le délai de prescription trentenaire)un courrier au voisin le met en demeure de régler le problème ou bien, vu l'exigüité du passage entre les bâtiments litigieux, de partager les frais d'entretien de la dite gouttière nous appartenant, dans laquelle ruisselle ses eaux pluviales.

Par AGeorges

Lebry,

Le premier point de réponse à votre préoccupation serait de dire qu'une servitude ne s'attache pas une personne mais à un lot. Il suffirait donc, pour le propriétaire voisin actuel? de fournir à la Cour des documents montrant que sa maison est dans ce même état depuis plus de 30 ans, à charge pour vous alors de "prétendre" que vous n'aviez pas vu que le toit s'écoulait chez vous (c'est peu crédible).

Et si jamais, second point, il vous prenait à l'idée de parler des travaux de renforcement de votre gouttière, ce serait alors carrément avouer que non seulement vous acceptiez le fait, mais qu'en plus, vous preniez en charge les coûts associés.

PS pour les tuiles qui tombent, j'entends celle qui sont très récente ou tomberont demain. Un sinistre se déclare sous 5 jours normalement.

Par Lebry7538

Le voisin actuel aura bien du mal à fournir des documents relatifs à cette affaire de gouttière. Il faudrait qu'il puisse

produire par exemple des photos de la zone à l'arrière de son bâtiment, impossible d'accès depuis chez lui. Pour le constater et prendre des photos, ce n'est possible que depuis chez nous. J'en possède toute une série datée au gré des années et des dégradations Il a hérité de cette maison il y a environ 14 ans et depuis, n'a jamais émis le désir de venir se rendre compte par lui-même, de la situation. J'en arrive à me demander s'il n'y avait pas un ancien accord tacite ou non-écrit entre les anciens propriétaires voisins, du genre "j'accepte tes eaux pluviales sur ma toiture ; ça m'embête mais en échange, tu acceptes mes grands arbres mal placés le long de la limite de propriété". Du coup chacun y trouvait son compte. Du moins peut-être.

Par AGeorges

Lebry,

En tant qu'intervenant de ce forum, il n'est pas possible de deviner comment le voisin peut réagir si vous essayer de lui imposer des travaux qu'il ne veut pas faire. Tout ce qui est possible est de vous fournir des articles de loi ou des éléments de jurisprudence sur des cas similaires.

Si vous pensez qu'une assignation au civile peut prospérer et que le voisin ne pourra rien prouver, lancez-vous. Cela peut vous prendre du temps et de l'argent avec un résultat incertain.

Ce que votre voisin peut utiliser contre vous a été précisé. Après, c'est de l'incertitude.

Sauf pour les tuiles qui tombent. Pour cet aspect, ne vous laissez pas faire.

Par Lebry7538

J'ai bien compris.

Je vous remercie pour vos interventions utiles et argumentées.

Bon dimanche.