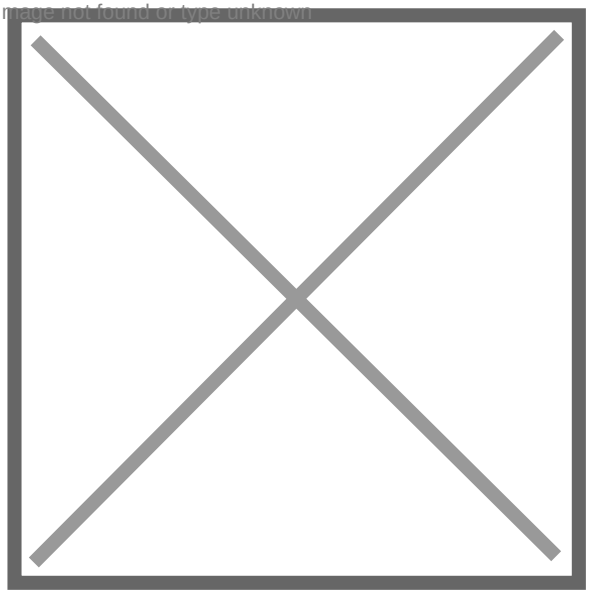
Image not found or type unknown



Qu'implique une servitude d'écoulement des eaux pluviales ?

Par **angkorvat**, le **07/11/2019** à **12:22**

Le contexte :

Un immeuble a été construit jouxtant mon pavillon; en accord avec la précédente propriétaire, le garage qui s'adossait à l'immeuble a été démoli, puis reconstruit, et la cour réaménagée, par la SCI qui a bâti l'immeuble .
Une servitude d'écoulement des eaux pluviales issues du toit du garage et de la cour a été instaurée (par acte notarié) grévant cet immeuble, en échange d'une servitude de tour d'échelle grévant mon pavillon, et permettant de faciliter les ravalements de l'immeuble.

La servitude d'écoulement a été matérialisée par la mise en place d'une canalisation récupérant l'eau pluviale provenant :

- d'une part d'une bonde de sol située dans un angle de la cour (à 50 cm de la limite entre les 2 propriétés ...) ,

- d'autre part du toit du garage (où elle est filtrée par une grille) puis descend verticalement vers la canalisation , tot près de la bonde de sol .

Cette canalisation, de 5m environ, traverse le jardin de l'immeuble et vient déboucher dans la canalisation principale d'évacuation des eaux située dans le parking en sous sol de l'immeuble (il s'agit d'un tuyau en PVC d'environ 10 ou 12 cm de diamètre) .

Il s'avère que cette canalisation s'est bouchée provoquant une inondation progressive de ma cour, puis de mon garage (l'eau provenant du toit du garage a soulevé la grille de la bonde

puis s'est accumulée dans la cour, dont le sol est en pente vers la bonde, et à partir d'un certain niveau s'est déversée sous le seuil d'une porte du garage) ...

A noter que lors d'un débouchage (probablement partiel) de la canalisation l'entreprise (mandatée par la copriété de l'immeuble) a trouvé à l'intérieur des bouts de racines, qui ne peuvent provenir ni de ma cour (où il n'y a pas de végétaux) ni du toit de mon garage ....

Il ne me parait pas exclu que la canalisation, qui a maintenant 25 ans environ, ait été endommagée par les racines de certains arbres situés dans le jardin de l'immeuble, et particulièrement celles d'un grand conifère qui se trouvait juste au dessus d'elle et qui a été retiré fin 2018 (du fait de la gêne qu'il occasionnait aux copropriétaires de l'immeuble) .. L'entreprise de débouchage a préconisé de poursuivre par un examen avec une camera pour vérifier l'état de la canalisation .

J'ai moi-même fait un test en retirant le couvercle de la bonde et en y versant un trés grand seau d'eau : l'eau met plusieurs secondes pour s'évacuer, ce qui me parait étonnant pour un tuyau de 10/12 cm de diamétre en pente vers le sous-sol de l'immeuble . Il me semble qu'avec une si faible quantité d'eau, l'évacuation devrait être quasi instantanée s'il ne restait aucun obstacle dans la canalisation.

Les choses en sont à ce point aujourd'hui, la copropriété ne semblant pas trés préssée de poursuivre les investigations.

De mon coté je crains la survenue des prochains violents orages...

Ma question :

- la copropriété de l'immeuble est-elle bien tenue du fait de cette servitude d'assurer la maintenance et la conservation en bon état de fonctionnement de cette canalisation et de la faire réparer si besoin ?

- quels sont les textes auxquels je pourrais me référer pour lui faire cette demande ?

Merci d'avance aux experts pouvant répondre à ces 2 questions

Par **goofyto8**, le **07/11/2019** à **12:40**

bonjour,

[quote]
Il ne me parait pas exclu que la canalisation, qui a maintenant 25 ans environ, ait été endommagée par les racines de certains arbres situés dans le jardin de l'immeuble[/quote]

oui, c'est un problème bien connu sur les canalisations d'évacuation enterrées qui sont , au bout d'un certain nombre d'années, endommagées et obturées par des racines d'arbres. Il faut, bien souvent poser une canalisation neuve.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
la copropriété de l'immeuble est-elle bien tenue du fait de cette servitude d'assurer la maintenance et la conservation en bon état de fonctionnement de cette canalisation et de la faire réparer si besoin ?[/quote]

oui, elle doit en assurer l'entretien.

Pour cela envoyez une LR/AR au syndic de l'immeuble (avec des photos illustrant les désagréments que vous subissez) pour qu'il fasse intervenir une entreprise, au frais des co-propriétaires.

Par **nihilscio**, le **07/11/2019** à **13:10**

Bonjour,

[quote]
quels sont les textes auxquels je pourrais me référer pour lui faire cette demande ?

[/quote]
Le texte à invoquer est l'acte établissant la servitude : celle-ci est un contrat (articles 639 et 686 du code civil) et les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits (article 1103).

Par **angkorvat**, le **13/11/2019** à **19:09**

Bonsoir,

...et merci à tous deux pour votre aide ...

je vais d'abord demander une réunion avec le syndic et le président du conseil syndical pour leur rappeler leurs obligations , en m'appuyant sur les textes indiqués

Si rien ne bouge j'enverrai une lettre recommandée .

Et ce d'autant plus que j'ai une nouvelle donnée incitant à penser que la canalisation est abimée : sans même faire appel à une caméra, j'ai introduit un tube souple (tuyau d'arrosage) dans la bonde de sol et la canalisation : après l'avoir enfoncé de 1m50 environ impossible d'aller plus loin . La canalisation devant mesurer 5 m environ, c'est tout à fait anormal et montre qu'il y un obtacle à cette distance de 1m50 .

merci encore

Bien cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **14/11/2019** à **15:54**

[quote]
c'est tout à fait anormal et montre qu'il y un obtacle à cette distance de 1m50 .

[/quote]

racines qui obturent.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés