



Le Code civil régit l'écoulement des eaux pluviales entre propriétés voisines

Les terrains en pente, que celle-ci soit douce ou plus prononcée, connaissent un écoulement naturel des eaux de pluies. Cet écoulement pose problème dès l'installation de l'homme sur le terrain. Doit-on toujours accepter l'eau de son voisin et que doit-on faire des eaux que l'on reçoit sur son terrain ? Pour limiter les risques de conflits entre voisins, la loi a consacré la notion de servitude d'écoulement des eaux naturelles.

Qu'est-ce que la servitude d'écoulement ?

Elle oblige les fonds inférieurs à recevoir les eaux provenant des terrains situés plus haut. Cette servitude est basée sur l'idée de l'écoulement de l'eau résultant de la configuration des lieux, sans intervention de l'homme. Elle permet aux propriétaires des fonds surélevés de maintenir le ruissellement et l'écoulement des eaux selon la situation des lieux.

Que sont les eaux naturelles ?

La servitude se limite aux eaux dites naturelles. Celles-ci concernent les eaux pluviales, les eaux de source, les eaux courantes et les eaux qui jaillissent sur un terrain à la suite de sondages ou de travaux souterrains.

En revanche, ne bénéficient pas de la servitude les eaux altérées par le fait de l'homme telle que les eaux collectées par les caniveaux, les

eaux usées ou fétides, insalubres ou souillées, ainsi que les eaux industrielles. Il en est de même, par exemple, pour les eaux de lavage des véhicules, les eaux provenant d'une buanderie, de la vidange d'une piscine, ou encore les eaux ménagères qui sont assimilées à des eaux usées domestiques.

Que faire des eaux de toiture ?

Il faut savoir que tout propriétaire ne peut pas diriger l'écoulement de ses eaux de toiture chez son voisin (article 681 du Code civil). Les eaux de toiture doivent être déversées sur son propre terrain pour être absorbées ou pour se mélanger aux eaux pluviales du terrain. Ce n'est qu'une fois mélangées aux autres eaux qu'elles peuvent s'écouler librement vers les fonds inférieurs, selon la pente naturelle.

Les obligations du propriétaire du terrain en contrebas

Il doit recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement des fonds supérieurs.

Il doit supporter la servitude sans aucune contrepartie quelle que soit la gêne ou les dégâts occasionnés par le ruissellement de l'eau.

Il ne doit mettre aucun obstacle à l'écoulement de l'eau : il ne peut pas boucher les évacuations d'eau du terrain surélevé, ni élever un mur ou une digue entravant ou empêchant l'écoulement de l'eau. A défaut, il serait condamné à remettre les lieux en l'état.

Il peut toutefois faire des travaux qui auraient

pour simple but de réduire les inconvénients dus à l'écoulement des eaux : mettre en place une dérivation de l'eau permettant un meilleur écoulement de l'eau dans la limite des nuisances éventuellement occasionnées à autrui. Ces aménagements resteront dans tous les cas à ses frais.

En cas de vente du terrain, le vendeur ne met pas en cause sa responsabilité s'il ne précise pas que le terrain vendu est soumis à la servitude d'écoulement des eaux.

Les obligations du propriétaire du terrain en contre-haut

Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggraverait la servitude du fonds inférieur : installer des gouttières évacuant les eaux de toiture sur un fonds voisin mettrait en jeu sa responsabilité. Il est, en ce sens, interdit de modifier la disposition naturelle des lieux, par le creusement d'un puisard ou l'établissement d'une buse pour diriger les eaux de ruissellement vers le fonds voisin.

En cas d'aggravation de la servitude, une indemnité doit être versée au propriétaire du fonds inférieur, victime de préjudices et les juges peuvent imposer la remise en état des lieux de manière à faire cesser l'aggravation litigieuse.

Il en est ainsi de tous travaux réduisant la capacité d'absorption du sol du fait de l'augmentation du volume d'eau qui s'écoule ou lorsque des travaux de remblai du terrain supérieur peuvent provoquer une inondation du terrain en contrebas.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Il est conseillé de prévoir à l'amiable avec les différents voisins concernés une entente sur l'écoulement des eaux de différents terrains étagés sur une pente.

Chaque voisin peut clôturer librement sa parcelle si chacun laisse des ouvertures suffisantes pour l'écoulement des eaux.

Des solutions techniques peuvent être envisagées. Pour connaître les possibilités s'offrant à vous, n'hésitez pas à rencontrer un architecte conseiller du CAUE (conseils gratuits sur RV 02 62 21 60 86).

En cas de litige

Il est toujours intéressant dans un premier temps de contacter la Maison de justice et du droit de votre commune pour tenter de résoudre à l'amiable ce litige.

A défaut d'accord amiable, le litige devra être porté devant les tribunaux.

En cas de contestation portant sur l'établissement ou l'exercice de la servitude d'écoulement des eaux, la compétence relève du Tribunal d'instance.

En cas de contestation sur l'aggravation de la servitude, vous devrez saisir le Tribunal de grande instance qui tranchera ce litige.

**L'ADIL VOUS INFORME SUR
LES RAPPORTS DE VOISINAGE
CONSULTEZ-LA !**



ADIL CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'Etat, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers.

Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

**Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**

ADIL de la Réunion

12, rue Monseigneur de Beaumont
BP 868
97477 Saint Denis Cedex

Tél : 02 62 41 14 24 / Fax : 02 62 21 37 52
Site internet : www.adil974.com

Ile de la Réunion - Octobre 2009

Les rapports du voisinage

3

La servitude d'écoulement des eaux naturelles

Articles 640 et suivants du Code civil



**L'ADIL de la Réunion
vous conseille
gratuitement**

Consultez-la ...