



Ville de

REMIRE-MONTJOLY

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LES FICHES PRATIQUES : LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX

LES FICHES PRATIQUES : LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les servitudes qui grèvent un immeuble peuvent être établies par la loi ou par le fait de l'homme. Elles peuvent être d'utilité publique ou d'intérêt privé. Pour étudier au mieux les potentialités de l'immeuble sur lequel sont envisagés des travaux, il convient de les prendre en compte. Les servitudes sont innombrables, ci-dessous la servitude d'écoulement des eaux.

La servitude d'écoulement des eaux

Les propriétaires de terrains sont tenus de respecter l'écoulement naturel des eaux résultant de la topographie des lieux :

- le fonds inférieur (fonds servant) est tenu de recevoir sans indemnité les eaux qui s'y déversent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué ;
- de son côté, le propriétaire du fonds supérieur (fonds dominant) ne peut rien faire qui aggrave la servitude ni user des eaux au préjudice du propriétaire du fonds servant.

Les juges considèrent généralement que seules les eaux naturelles sont susceptibles de bénéficier de la servitude d'écoulement prévue par l'article 640. Il peut s'agir :

- des eaux pluviales,
- des eaux de source,
- des eaux jaillies sur un terrain à la suite de sondages ou de travaux souterrains,
- des eaux courantes.

L'interdiction d'aggraver la servitude

Les aménagements de l'écoulement des eaux pluviales ou de source que le propriétaire peut réaliser ne doivent conduire ni à créer ni à aggraver la servitude.

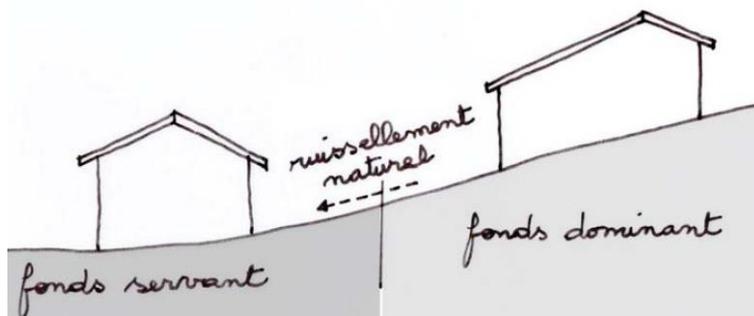
Le propriétaire aggrave la servitude légale d'écoulement des eaux s'il :

- modifie la disposition naturelle des lieux, par le creusement d'un puisard et l'établissement d'une buse pour diriger les eaux de ruissellement sur le fonds voisin,
- collecte en un seul point les eaux provenant des chéneaux de son garage pour les laisser ensuite, sans prendre aucune précaution, ruisseler près du mur de soutènement du fonds voisin. Le propriétaire tenu pour responsable de la dégradation de ce mur doit être condamné à le réparer et à procéder au drainage et au soutènement de son propre fonds pour éviter les risques d'éboulement de ses terres,
- effectue des travaux de remblayage à l'origine de l'inondation du fonds inférieur,

réalise un sol bitumeux sur toute la surface de son jardin, provoquant ainsi une augmentation très importante du ruissellement et du débit d'évacuation des eaux par les trous existant dans le mur séparatif des fonds et rendant inefficace la collecte et la dispersion des eaux sur le fonds servant. Il est donc tenu à réparation et remise en état afin de réduire la servitude d'écoulement des eaux au niveau qu'elle avait avant le bitumage.

L'interdiction de s'opposer à l'écoulement naturel sur le fonds inférieur

Le propriétaire du fonds inférieur (fonds servant) ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux provenant du fonds supérieur (Code civil, art. 640). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux débordements des cours d'eau tels qu'une rivière.



LES FICHES PRATIQUES

VILLE DE REMIRE-MONTJOLY – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'indemnisation de l'aggravation de la servitude

Le Code civil prévoit expressément que le propriétaire du fonds inférieur a droit à une indemnité lorsque le propriétaire du fonds supérieur aggrave la servitude d'écoulement par l'usage qu'il fait de ses eaux pluviales ou eaux de source, ou encore par la direction qui leur est donnée. Aucune aggravation ne peut toutefois être subie par les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations.

Les tribunaux apprécient, dans chaque cas d'espèce, s'il peut y avoir lieu à suppression des ouvrages ou à versement d'une indemnité.

REF

Articles 640 à 645 du Code civil

