

SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX DE PLUIE

La coexistence obligatoire des propriétés immobilières impose certaines contraintes aux propriétaires voisins tenant à l'importance vitale de l'eau.

Ceux-ci sont obligés de supporter le passage des eaux sur ou sous leur sol, soit parce qu'elles sont utiles aux voisins, soit parce que ceux-ci veulent, au contraire, s'en débarrasser.

Ces contraintes, qu'elles soient naturelles ou légales (imposées par la loi), constituent des *servitudes*, c'est-à-dire des charges imposées à un terrain (fonds servant) au profit d'un autre (fonds dominant) appartenant à un propriétaire différent.

- **Quels sont les droits et obligations du propriétaire du fonds inférieur (fonds servant) ?**

Il doit accepter de recevoir les eaux qui coulent naturellement sans intervention humaine, cette contrainte ne donne pas lieu à une indemnité.

Il ne peut donc construire aucun ouvrage visant à empêcher cet écoulement ou exiger la participation financière de son voisin à la réalisation d'un caniveau.

Aussi n'est-il pas tenu d'accepter la réalisation d'un ouvrage sur son propre fonds en cas d'aggravation de la servitude d'écoulement des eaux causée par le propriétaire du fonds dominant, (cela serait contraire au principe du droit de jouir et de disposer librement de sa propriété).

Il pourra prétendre à une indemnité dans certains cas d'aggravation de la servitude du fait de son voisin (voir ci-dessous)

- **Quels sont les droits et obligations du propriétaire du fonds supérieur (fonds dominant) ?**

Il est assuré d'être débarrassé du trop-plein des eaux de pluie dont son fonds n'a pas besoin.

Le principe est qu'il ne doit rien faire pour aggraver la charge du fonds inférieur et que si l'usage des eaux pluviales tombées sur le fonds dominant ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement, une indemnité sera due au propriétaire du fonds inférieur.

Aucune aggravation ne peut cependant être imposée à des maisons ou aux cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations.

L'appréciation des aggravations est une question de fait, laissée à l'appréciation du Tribunal Judiciaire. Le juge devra trancher sur la question de savoir si l'amplification des désagréments résulte de l'exercice de la servitude ou d'une intervention humaine entraînant un trouble anormal de voisinage.

La servitude d'écoulement des eaux de pluie peut aussi s'acquérir par **prescription trentenaire**, ce qui pourra donner l'avantage au propriétaire du fonds dominant d'échapper à une demande de cessation de l'aggravation ou à un dédommagement.

Mais pour que le propriétaire du fonds dominant puisse se prévaloir de cette prescription trentenaire la servitude devra avoir été *continue* (c'est toujours le cas pour les eaux pluviales car l'écoulement s'exerce sans l'effet de l'homme), et *apparente* (ouvrage apparent tel qu'une buse). Il ne peut donc y avoir acquisition de servitude par prescription trentenaire si l'évacuation concernait également des eaux usées (Cass civ 3, 12 septembre 2019).

- **Qu'en est-il de l'écoulement des eaux pluviales tombées sur le toit ?**

L'article 681 du Code civil prévoit que « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».

Le propriétaire du fond dominant n'a donc pas le droit de faire en sorte que les eaux pluviales qui proviennent de ses gouttières se déversent directement au-dessus du terrain de son voisin.

Il doit d'abord laisser l'eau des gouttières de son toit couler sur son propre terrain ou sur la voie publique si son toit se trouve à proximité pour qu'elles suivent ensuite la pente naturelle vers le fonds inférieur assujetti à une servitude d'écoulement des eaux de pluie.

Néanmoins cette servitude d'égout des toits n'aura pas à être respectée lorsque le propriétaire aura acquis une servitude de déversement sur le fonds voisin (par titre ou prescription trentenaire).