

LES RELATIONS  
DE BON VOISINAGE

# "LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT NATUREL DES EAUX"



# "LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT NATUREL DES EAUX"

Les terrains en pente, que celle-ci soit douce ou plus prononcée, connaissent un écoulement naturel des eaux. 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 (Art. 640 du code civil).

Un fonds servant est un terrain qui supporte une charge, c'est-à-dire une servitude, au profit d'un terrain voisin, nommé fonds dominant.

## QU'EST-CE QUE LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT ?

Elle oblige les fonds inférieurs à recevoir les eaux naturelles 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 (eaux pluviales y compris la fonte des neiges, eaux de source, eaux courantes, 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 (eaux collectées par les caniveaux, eaux usées ou fétides, insalubres ou souillées, eaux industrielle, eaux de lavage des véhicules, eaux provenant d'une buanderie, de la vidange d'une piscine, eaux ménagères...).

## QUE FAIRE DES EAUX DE TOITURE ?

Le propriétaire ne peut pas diriger l'écoulement de ses eaux de toiture chez son voisin (article 681 du Code civil). Celles-ci 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 naturelles qu'elles peuvent s'écouler librement vers les fonds inférieurs, selon la pente naturelle.



## QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN EN CONTREBAS (FONDS SERVANT) ?

Il doit supporter la servitude sans aucune contrepartie quelle que soit la gêne ou les dégâts occasionnés par le ruissellement des eaux qui s'écoulent naturellement des fonds supérieurs.

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.

Il peut toutefois faire des aménagements qui auraient pour simple but de réduire les inconvénients dus à l'écoulement des eaux, comme par exemple une dérivation de l'eau permettant un meilleur écoulement de l'eau dans la limite des nuisances éventuellement occasionnées à autrui. Ces travaux 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.

## QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN EN CONTRE-HAUT (FONDS DOMINANT) ?

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.

Il est conseillé de discuter à l'amiable entre voisins afin de s'entendre 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.

### Que faire en cas de litige ?

Il est conseillé de chercher un accord amiable avec le ou les voisins concernés, voire de faire une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception.

À défaut d'accord amiable, le conciliateur de justice pourra être saisi.

Si aucun accord amiable n'est possible, il reviendra au Tribunal Judiciaire de trancher le litige qu'il porte sur l'établissement, l'exercice ou l'aggravation de cette servitude d'écoulement des eaux.

### Proposition de courrier

Attention ce modèle est simplement destiné à vous aider dans vos démarches, il vous appartient de vérifier que ce courrier correspond bien à votre situation et de nous contacter pour plus d'information.

Vos noms et adresse

Fait à ....., le .....

Nom et adresse du voisin

Madame, Monsieur,

Vous être propriétaire de la maison située .....

Vous avez, le ... (date)...., réalisé des travaux de ..... sur votre terrain qui :

- SOIT : conduisent à une augmentation du volume d'eau se déversant sur mon terrain. Or, si je dois supporter la servitude d'écoulement naturel des eaux depuis le terrain situé au-dessus du mien, ces travaux méconnaissent l'obligation de l'article 640 du code civil qui vous interdit de faire des aménagements qui aggraveraient cette servitude.

Par la présente, je vous demande donc de prendre toutes les mesures utiles pour faire cesser cette aggravation et cette augmentation de volume d'eau se déversant sur mon terrain dans un délai de .....

- SOIT : empêchent l'écoulement naturel des eaux et font que ces eaux naturelles ne se déversent plus correctement et stagnent sur mon terrain et ce en méconnaissance de l'article 640 du code civil.

Par la présente, je vous demande donc de prendre toutes les mesures utiles pour faire en sorte que, malgré vos installations, ces eaux continuent de se déverser naturellement depuis mon terrain dans un délai de .....

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

## L'ADIL existe et vous offre un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres :

Les Conseils départementaux du Loiret et d'Eure-et-Loir et certaines collectivités locales  
Le Ministère chargé du Logement  
Les professionnels du logement,  
Les organismes de logements sociaux et Action Logement,  
Les établissements de crédit...  
Les organismes d'intérêt général :  
Caisses d'Allocations Familiales,  
Conseil Départemental d'Accès au Droit...  
Les représentants des usagers et des familles

**La diversité des membres de l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov' est la garantie de son indépendance**

Nous répondons à vos questions par téléphone ou en entretiens personnalisés (avec ou sans rendez-vous) du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et 13h30 à 17h30 le vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

Pour connaître les jours, horaires et lieux des permanences, un seul numéro : **02 38 62 47 07**

**ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov'**  
1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS  
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

Tél. : **02 38 62 47 07**

Fax : 02 38 77 08 10

adil@adil45-28.org • [www.adil45-28.org](http://www.adil45-28.org)

**adil** avec  
du Loiret et  
d'Eure-et-Loir

**France Rénov'**  
Le service public pour mieux rénover mon habitat