



Eaux pluviales de mon voisin

Par **vbois**, le **25/02/2009** à **19:57**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un terrain que j'ai acquis par donation. J'ai déposé fin janvier 2009 un permis de construire. Ce week-end, mon voisin est venu m'informer qu'il allait faire opposition en mairie à cette construction car ses eaux pluviales traverseraient mon terrain pour aller se jeter dans un ruisseau. Je lui ai demandé un écrit l'ayant autorisé à la traversée de ma propriété et il m'a répondu qu'il s'agissait d'un accord verbal. Dans la famille, personne n'a été averti d'une telle négociation. Au moment du partage des terrains, aucun acte notarié ne stipulait cette traversée. Je suis surprise qu'il réagisse maintenant car après les partages, le géomètre a mis un panneau sur le terrain afin d'aviser du morcellement des terres. Je suis très inquiète par ses propos. Vais-je quand même pouvoir construire ?

Merci pour votre aide.

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **23:00**

Dans votre cas, il ne peut s'agir "d'eau pluviale"

Définition des eaux pluviales:

I - Définition et cadre juridique d'ensemble

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation (13 juin 1814 et 14 juin 1920) les eaux pluviales sont les eaux de pluie, mais aussi les eaux provenant de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété, ainsi que les eaux d'infiltration.

Réglementation

En France, la gestion des eaux de pluie est réglementée par le Code Civil. L'article 641 prévoit que « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds ». Il peut les recueillir pour son propre usage, les vendre ou les concéder à un voisin. D'autres articles encadrent ce droit à l'échelle du voisinage. L'article 681 précise ainsi que le propriétaire doit établir des toits de manière à diriger les eaux pluviales sur son terrain et non pas sur celui de son voisin.

La servitude d'écoulement

Le code civil (article 640) impose aux propriétaires « inférieurs » une servitude vis-à-vis des propriétaires « supérieurs ». Les propriétaires « inférieurs » doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales sur leur fonds. Cette obligation disparaît si l'écoulement naturel est aggravé par une intervention humaine. L'article 641 du code civil précise à cet égard que « si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur ». Les propriétaires de terrains qui reçoivent les eaux pluviales ne pourront ainsi obtenir une

indemnisation que si l'écoulement naturel des eaux a été aggravé par une intervention humaine. Ce serait le cas si par exemple les eaux pluviales ont été canalisées pour être déversées en un seul point alors qu'auparavant elles s'écoulaient naturellement sur l'ensemble du terrain. Les propriétaires auront à démontrer l'existence d'un préjudice. Par ailleurs, au titre de la servitude d'égout de toit (article 681 du code civil), «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».

Voilà pour ce qui concerne les "eaux pluviales."

Pour faire si votre terrain est en contre bas, l'eau de mère nature s'écoule naturellement et vous n'y pouvez rien. Concernant votre voisin, il doit garder ses gouttières sur sa propriété. Je ne sais si c'est LE problème; mais je pense plutôt à des drains pour évacuer l'eau de ses terres ou pire, drains de fosse septique.

Il n'a aucun courrier de l'ancien propriétaire et c'est votre terrain, je ne vois pas ce qu'il peut faire mais j'attends de vos nouvelles.

Bien à vous.

Par **ardendu56**, le **26/02/2009 à 23:08**

Dans votre cas, il ne peut s'agir "d'eau pluviale"

Définition des eaux pluviales:

I - Définition et cadre juridique d'ensemble

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation (13 juin 1814 et 14 juin 1920) les eaux pluviales sont les eaux de pluie, mais aussi les eaux provenant de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété, ainsi que les eaux d'infiltration.

Réglementation

En France, la gestion des eaux de pluie est réglementée par le Code Civil. L'article 641 prévoit que «tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds». Il peut les recueillir pour son propre usage, les vendre ou les concéder à un voisin. D'autres articles encadrent ce droit à l'échelle du voisinage. L'article 681 précise ainsi que le propriétaire doit établir des toits de manière à diriger les eaux pluviales sur son terrain et non pas sur celui de son voisin.

La servitude d'écoulement

Le code civil (article 640) impose aux propriétaires «inférieurs» une servitude vis-à-vis des propriétaires «supérieurs». Les propriétaires «inférieurs» doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales sur leur fonds. Cette obligation disparaît si l'écoulement naturel est aggravé par une intervention humaine. L'article 641 du code civil précise à cet égard que « si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur ». Les propriétaires de terrains qui reçoivent les eaux pluviales ne pourront ainsi obtenir une indemnisation que si l'écoulement naturel des eaux a été aggravé par une intervention humaine. Ce serait le cas si par exemple les eaux pluviales ont été canalisées pour être déversées en un seul point alors qu'auparavant elles s'écoulaient naturellement sur l'ensemble du terrain. Les propriétaires auront à démontrer l'existence d'un préjudice.

Par ailleurs, au titre de la servitude d'égout de toit (article 681 du code civil), «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».

Voilà pour ce qui concerne les "eaux pluviales."

Pour faire si votre terrain est en contre bas, l'eau de mère nature s'écoule naturellement et vous n'y pouvez rien. concernant votre voisin, il doit garder ses gouttières sur sa propriété. Je ne sais si c'est votre problèmes; j'attends de vos nouvelles.
Bien à vous.