



## Problème d'écoulement des mes eaux pluviales sur terrain

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Ma maison de ville se situe au coeur d'un quartier ancien, plusieurs fois centenaire, dans un petit village. Les eaux de pluie de la moitié de mon toit se versent sur la voie publique via une gouttière, l'autre moitié du toit est recueillie aussi par une gouttière mais se jette directement sur la gouttière de la cave de mon voisin arrière dont le toit est plus bas et juste en face.

Cette situation dure depuis des lustres, surtout depuis plus de trente ans sans problème auparavant.

Je ne peux faire autrement car j'ai des voisins des deux côtés à l'arrière de la maison.

Le voisin me contacte et me demande de stopper l'écoulement des mes eaux de pluie et me cite l'article 681 du code civil: tout propriétaire doit établir des toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain.....

Je lui oppose l'article 640 imposant aux propriétaires inférieurs une servitude vis-à-vis des propriétaires supérieurs. En résumé ils doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales du dessus.

Enfin il m'oppose toujours dans le 640 que cette eau doit s'écouler naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué et que la prescription trentenaire ne serait pas applicable à ce sujet(??)

Que faire? Je ne peux techniquement faire autrement vu la configuration des lieux, ce qui est souvent le cas dans les quartiers anciens où les propriétés ont maintes fois changé de mains, été agrandies, reconstruites....., surtout que cette situation n'est pas nouvelle.

Bien cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Le voisin me contacte et me demande de stopper l'écoulement des mes eaux de pluie et me cite l'article 681 du code civil: tout propriétaire doit établir des toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain.....

Je lui oppose l'article 640 imposant aux propriétaires inférieurs une servitude vis-à-vis des propriétaires supérieurs. En résumé ils doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales du dessus.

Enfin il m'oppose toujours dans le 640 que cette eau doit s'écouler naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué et que la prescription trentenaire ne serait pas applicable à ce sujet(??)

Le voisin a bien raison.

L'article 681 du Code civil dispose que les eaux pluviales doivent tomber sur votre terrain ou la voie publique et n'admet à ce titre aucune exception.

L'article 640 du Code civil traite bien de l'écoulement naturel des eaux sans que la main de l'homme y ait contribué. A partir du moment où une gouttière a été placée, alors on ne peut plus parler d'écoulement naturel. Cet écoulement est artificiel puisque créé par la main de l'homme.

En ce qui concerne, la prescription trentenaire prévue par l'article 690 du Code civil, elle a par contre vocation à bien

s'appliquer ici.

En effet, la prescription trentenaire s'applique pour les servitudes continues et apparentes. dans la mesure où l'écoulement des eaux est bien une servitude continue, alors la prescription s'applique dès lors qu'il existe un signe extérieur de cette servitude ici représentée par la gouttière (si elle est visible bien évidemment).

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse rapide.  
Pouvez-vous m'apporter deux précisions concernant votre réponse

1/ si je suis votre raisonnement et si je supprime la gouttière de ma toiture, l'eau va donc s'écouler directement sur le toit du voisin. L'écoulement artificiel sera supprimé, pourra-t-on alors parler d'écoulement naturel sans que la main de l'homme y ait contribué?

2/ j'ai noté que la prescription trentenaire contrairement aux dires de mon voisin s'appliquait d'après vous mais concernant l'aspect apparente de la servitude: mon chéneau et gouttière sont bien apparents et en sailli sur la façade arrière, elle n'est pas cachée mais visible uniquement si moi ou le voisin montons sur le toit, j'imagine qu'en plusieurs dizaines d'années il a dû y monter. Est-elle apparente au sens juridique?

Dans l'attente. Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

si je suis votre raisonnement et si je supprime la gouttière de ma toiture, l'eau va donc s'écouler directement sur le toit du voisin. L'écoulement artificiel sera supprimé, pourra-t-on alors parler d'écoulement naturel sans que la main de l'homme y ait contribué?

Si je comprends bien, votre toit est incliné sur celui du voisin de sorte que même sans gouttière, celui-ci va recevoir vos eaux de pluies?

2/ j'ai noté que la prescription trentenaire contrairement aux dires de mon voisin s'appliquait d'après vous mais concernant l'aspect apparente de la servitude: mon chéneau et gouttière sont bien apparents et en sailli sur la façade arrière, elle n'est pas cachée mais visible uniquement si moi ou le voisin montons sur le toit, j'imagine qu'en plusieurs dizaines d'années il a dû y monter. Est-elle apparente au sens juridique?

A mon sens oui, elle est apparente puisqu'il y a bien un signe apparent et extérieur de servitude. Tout ceci fait que la prescription est, de mon propre jugement, parfaitement applicable ici. Il y a fort à parier qu'un juge irait dans le même sens.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

j'ai bien noté votre réponse pour la prescription.

Pour répondre à votre question

"Si je comprends bien, votre toit est incliné sur celui du voisin de sorte que même sans gouttière, celui-ci va recevoir vos eaux de pluies?"

Oui c'est cela, alors peut-on parler d'écoulement naturel si je démonte ma gouttière?

Dans l'attente. Merci.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

"Si je comprends bien, votre toit est incliné sur celui du voisin de sorte que même sans gouttière, celui-ci va recevoir vos eaux de pluies?"

Oui c'est cela, alors peut-on parler d'écoulement naturel si je démonte ma gouttière?

Non par vraiment puisque c'est en fait l'inclinaison du toit qui pose problème ici. Il n'y a donc pas d'écoulement naturel de l'eau puisque l'inclinaison du toit est par définition même un fait de l'homme.

Toutefois, l'inclinaison du toit ajoute encore un élément de plus pour faire valoir la prescription. L'inclinaison du toit est bien là encore un titre apparent de servitude.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour vos réponses (rapides), le sujet est bien plus clair maintenant.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Tant mieux, c'était l'objectif recherché.

Je reste pour ma part très positif sur votre dossier et espère bien que vous obtiendrez gain de cause contre ce voisin qui abuse quelque peu.

Très cordialement.