Servitude d'écoulement et terrasse

Par Sygaw

Bonjour, et merci pour votre aide.

La maison que j'ai achetée, construite sur le fonds supérieur, a un terrain bitumé en bonne partie, avec une pente qui épouse la pente naturelle du terrain et débouche sur une terrasse légèrement en pente aussi.

Les eaux de pluies qui tombent sur le terrain glissent donc naturellement sur le bitume vers le fonds inférieur (le terrain du voisin).

Ce terrain du voisin, lorsque j'ai acheté, était nu, et, depuis, une nouvelle construction (maison) est venue s'établir en limite de propriété, à l'endroit où la pente de la terrasse aboutit.
Cela crée donc des dégâts des eaux chez mon voisin dans la maison qu'il vient de construire.

Sachant que la terrasse et la pente en bitume étaient déjà là lorsque j'ai acheté, que aucune maison n'était construite sur le terrain voisin lorsque j'ai acheté, dois-je entreprendre à mes frais des travaux (caniveaux?) pour régler le problème ?

Bonne journée

Par Burs

Bonjour,

dois-je entreprendre à mes frais des travaux (caniveaux?)

Oui. Car le fait d'avoir bitumé accentue le ruissellement de l'eau on ne considère donc plus un écoulement naturel.

Par Sygaw

Peu importe que lorsque j'ai acheté tout ce bitume existait, et que le terrain du voisin(en vente à ce moment) était nu ?
Mon voisin a acheté son terrain et construit sa maison en limite de propriété en connaissance de cause.

J'ajouterai enfin que le terrain de mon voisin est issu d'une division de mon terrain (avant que j'achète). Lorsque le bitume a été construit, les eaux ruisselaient donc dans le bon terrain.

Puis, le terrain a été divisé juste à la limite du bitume ce qui fait que les eaux ruissellent maintenant sur le terrain voisin

---
Par Burs

Peu importe qui était là avant qui. Même si le terrain voisin n'était pas construit c'était pareil. La destination du père de famille n'entre pas en ligne de compte ici, car il ne s'agit pas d'une servitude.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'écoulement des eaux est régi par les articles 640 et 641 du code civil.

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

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.

Qu'il y ait ou non une maison construite sur son terrain, le voisin vous doit une servitude légale d'écoulement. Mais, qu'il y ait ou non une maison construite sur le terrain voisin, le bitume étalé sur votre terrain aggrave la servitude que vous doit le voisin. Celui-ci est fondé à vous demander soit de canaliser les eaux venant de votre terrain soit de lui verser une indemnité qui lui permette de canaliser les eaux qu'il reçoit sur le sien.

Par Sygaw

Merci beaucoup pour ces réponses. A l'époque la division du terrain a donc été mal faite, ils auraient dû prevoir un caniveau car c'est la division (pile au niveau de séparation entre terre et béton) qui a créé le problème

---
Par Burs

Oui, il aurait fallu prévoir un caniveau dès la mise en oeuvre du bitume.

Par Nihilscio

A la réflexion, votre doute est peut-être justifié. Si vous pouvez prouver que le bitume était déjà présent avant la division du terrain, il y aurait servitude par destination du père de famille (article 692 et 693 du code civil). En ce cas, votre voisin en contrebas ne pourrait rien vous demander et ce serait à lui de régler le problème entièrement à ses frais.

Par Sygaw

Je peux le prouver car le bitume et la terrasse sont présents sur les plans de la division.
Après la division j'ai acheté la parcelle sur laquelle est ma maison, le bitume et la terrasse et mon voisin a acheté la parcelle nue, puis quelques années plus tard il a fait construire la maison en limite de propriété. Et maintenant que la maison est montée, il se plaint l'eau vient stagner sur la terrasse en bitume et donc contre son mur?

Par Nihilscio

Bon, j'ai répondu trop vite et j'ai fait erreur. Il y a effectivement servitude par destination du père de famille. Celui qui a acquis la partie du bas du propriétaire de l'ensemble ayant divisé son terrain l'a fait en connaissance de cause, acceptant l'état des lieux et les inconvénients pouvant en résulter. En effet, la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes et le revêtement en bitume est un ouvrage apparent tandis que la servitude d'écoulement des eaux est continue.

C'est donc au propriétaire du bas d'assumer l'inconvénient. Lui ou le constructeur de la maison auraient dû y penser avant de commencer les travaux de construction.

Par Sygaw

Merci encore pour votre réponse claire et argumentée. Cela me donne beaucoup d'éléments de réflexion !

Par Sygaw

Bonjour Nihilscio, êtes vous sûr de votre dernier message car j'ai essayé de vérifier avec d'autres experts juridiques ce point et ils me soutiennent que les articles 692 et 693 ne peuvent pas s'appliquer à mon cas et que le voisin en contrebas est en droit de demander des dédommagements.
Cordialement

Par Nihilscio

Vous ont-il dit pourquoi les articles 693 et 693 ne s'appliquaient pas ? Vous pouvez adopter leur position, c'est vous qui jugez s'il faut donner satisfaction avec la personne avec qui vous êtes en litige ou si vous pouvez le contredire. Ne connaissant pas les arguments des deux juristes que vous avez interrogés, je ne peux que développer plus en détail

mon raisonnement.

Le propriétaire du bas doit supporter l'écoulement naturel venant du terrain du haut.
C'est une servitude légale qu'il doit supporter au profit du propriétaire du haut. Mais il n'est pas tenu d'accepter une aggravation de cette servitude, notamment si l'aggravation est due par une imperméabilisation du terrain du haut. S'il doit l'accepter, ce ne peut être qu'en raison d'une seconde servitude consistant à accepter l'effet de l'imperméabilisation du terrain du haut s'ajoutant à la première.

La question que vous posez est de savoir si votre voisin est assujetti à une telle servitude.

Dans l'affirmative c'est une servitude continue qui répond à la définition donnée au deuxième alinéa de l'article 688 : Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

C'est aussi une servitude apparente parce qu'elle répond à la définition donnée au second alinéa de l'article 689 : Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. Elle est annoncée par le revêtement en bitume.

Comme il n'y a pas de convention instituant cette servitude, autrement dit qu'il n'y a pas de convention l'ayant établie, elle ne peut avoir été créée que par la prescription ou une destination du père de famille.

Si le revêtement en bitume a été posé depuis au moins trente ans et que vous en avez la preuve, le voisin ne peut plus rien vous demander. En effet, les servitudes continues et apparentes peuvent s'acquérir par prescription : article 690.

La destination du père de famille est la disposition prise par le propriétaire de deux fonds contigus pour aménager l'ensemble ou l'un des deux fonds. Si, pour que l'aménagement puisse être utilisé après la division de l'ensemble, il doit être créé une servitude, cette servitude est dite par destination du père de famille.

Une servitude par destination du père de famille est donc caractérisée par un aménagement qui a été réalisé par un propriétaire qui possédait les deux fonds et qui a été maintenu après la division de la propriété.

La destination du père de famille valant titre à l'égard des servitudes continues et apparentes, votre voisin du bas est assujetti à une telle servitude qui l'oblige à subir l'inconvénient du revêtement en bitume présent sur votre terrain.

Par Sygaw

L'argument d'un des autres juristes est que peu importe qu'il y ait eu division du terrain et que bitume et terrasse étaient présents avant la division, si le voisin en contrebas n'était pas au courant de la servitude aggravée il est en droit de demander des dédommagements.
Ce à quoi j'ai répondu que la servitude est continue et surtout apparente et donc qu'il pouvait être au courant en regardant l'autre terrain.

En tout cas je suis d'accord avec votre argumentaire qui est limpide.

Merci encore pour le temps passé à me répondre

Par Burs

Comme je l'ai dit plus haut, pour moi il ne peut y avoir DPF car les travaux ont créent un dommage sur la propriété voisine.
On appliquera donc ici l'article 1241 du cc.

Par Sygaw

pour le coup l'application de cet article me semble très étonnante. Si avant la construction de sa maison, le voisin subissait une servitude à destination du père de famille, alors c'est lui qui a choisi de construire en limite de propriété et aurait dû prendre les précautions nécessaires (caniveau, isolation supplémentaire...).
En effet ce n'est pas dû ni à l'imprudence ni à la négligence du voisin du haut

---
Par Nihilscio

si le voisin en contrebas n'était pas au courant de la servitude aggravée il est en droit de demander des

dédommagements.
Il faut bien s'entendre : de quoi n'était-il pas au courant ? De la configuration des lieux ou de l'obligation à supporter l'inconvénient en résultant ?
Il ne pouvait ignorer la configuration des lieux parfaitement visible.
Quant à l'obligation, il est parfaitement exact qu'il n'y a pas de papier où il est écrit que le propriétaire du bas doit subir l'aggravation de l'écoulement du haut dû au bitume.
Seulement voilà : il n'y a pas besoin de papier. Le fait que la configuration actuelle des lieux ait été établie par le propriétaire des deux terrains avant qu'il ne les séparent, que cette soit configuration soit visible et que l'inconvénient qui en résulte soit continu suffit pour créer l'obligation. C'est ce qui est résumé dans le code civil par : La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. Vos juristes ont tort.

Comme je l'ai dit plus haut, pour moi il ne peut y avoir DPF car les travaux ont créent un dommage sur la propriété voisine.
Comme je l'ai dit plus haut, la destination du père de famille se caractérise par l'aménagement d'un ensemble de fonds pratiqué par une même personne alors qu'elle possédait les fonds qui ont ensuite été aliénés séparément.
S'il y a dommage, il a été créé par le propriétaire initial sur lui-même pour le transmettre ensuite à son acheteur.
Lorsque ce propriétaire a vendu le terrain du bas, l'acheteur a acheté en toute connaissance de cause puisque la configuration des lieux litigieuse était parfaitement visible. Un inconvénient qu'on accepte de supporter en toute liberté n'est pas un dommage.

Cela dit, si vous voulez donner satisfaction à votre voisin, vous en avez parfaitement le droit.

Par Sygaw

Non je ne pense pas donner satisfaction à mon voisin sachant que c'est lui qui a choisi de construire son mur en limite de propriété.
Je pense régler la solution à l'amiable en acceptant la pose d'un caniveau sur mon terrain, mais à ses frais (ou celui de son constructeur qui a fait une énorme erreur)

Par Burs

c'est lui qui a choisi de construire son mur en limite de propriété

Ce n'est pas lui qui à forcément choisi ce sont les règles d'urbanisme qui lui ont été imposé, il n'avait peut être pas le choix.
Maintenant il faut que le voisin contacte son assurance qui après passage d'expert risque de se retourner contre vous via votre assureur, ce sera donc entre assureur dans un premier temps. Après si jugement l'avocat fera valoir le 1241 et je ne vois pas comment le juge pourrai aller contre.

Par Sygaw

Je connais le PLU qui s'applique et il avait le choix. Ou bien de coller à l'une ou l'autre des limites de propriété, ou bien construire en recul de 3 mètres des limites.
C'est donc un choix délibéré qu'il a fait, avec son constructeur.

Mais de toute manière le débat n'est pas là je pense

Par Burs

Et donc il aurait dû selon vous perdre de l'espace simplement parce que vous (ou l'ancien proprio) avez crée un préjudice modifiant l'écoulement naturel de l'eau ?

Par Sygaw

Lorsque le bitume et la terrasse ont été construite par l'ancien propriétaire il n'y avait aucun préjudice parce que l'écoulement avait lieu sur son terrain.

C'est la division du terrain qui a créé le préjudice entre les deux terrains, mais, selon Nihilscio, d'après les articles 692/693 le propriétaire a alors accepté la servitude aggravée (le préjudice) entre les deux terrains.

Et les 2 voisins, lors de l'achat de leurs parcelles respectives, ont hérité de la servitude aggravée.

Le voisin en contrebas qui a acheté le terrain nu pouvait perdre de l'espace comme vous le dites (en ne construisant pas en limite de propriété), ou prévoir une solution contre l'écoulement (s'il voulait absolument construire en limite).

Je vous retourne la question, pensez-vous que je doive détruire un bout de la terrasse et du béton (à mes frais) qui sont là depuis 15/20 ans parce que le voisin a décidé de construire en limite de propriété ?

Par Burs

Si tous les juristes que vous avez interrogés vous donne la même réponse que moi ...
Maintenant il ne vous reste qu'à attendre la suite des évènements afin d'exposer vos éléments devant qui de droit et attendre la conclusion.
Il serait intéressant de revenir vers nous après un éventuel jugement si cela vous est possible.

Par Sygaw

Un seul juriste m'a donné le même avis que vous.

Mais pour être franc les arguments étaient bien moins fondés et argumentés que ceux de Nihilscio et ne s'appuyaient pas sur des articles de lois.

L'idéal aurait été de trouver une jurisprudence mais c'est un cas très particulier donc pas sûr qu'il en existe une.

Malheureusement pour notre curiosité intellectuelle, je ne pense pas que le dossier aille au tribunal. J'ai bon espoir que cela se règle à l'amiable avec le voisin

---
Par Burs

Oui, mais en premier lieu, ce seront les assurances les premiers intervenants .

Par Sygaw

Non car le voisin propose de ne pas déclarer le sinistre, et que le constructeur répare gratuitement les dégâts (d'où mon intuition aussi que le voisin et le constructeur pensent être en tort...).

En revanche il me demande d'installer un caniveau à mes frais, sur ma terrasse pour résoudre définitivement le problème.

Par Burs

A vous de voir, mais rien ne vous empêche vous, de contacter votre assureur (si vous bénéficiez d'une protection juridique) et d'en faire part au voisin, ce qui pourrait lui amener à laisser tomber l'affaire si il n'est pas sur d'être dans son bon droit.

Par Sygaw

Bonjour,
j'ajoute un élément que j'ai remarqué en creusant le dossier.

La mention : "L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.
Le VENDEUR déclare :
? ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
? qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le
cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et
environnementale du BIEN, de la loi, et de l'urbanisme"

Cette mention pouvant être considérée comme une clause de style, et présente dans la plupart des actes notariés d'après mes recherches, peut elle annuler la destination de père de famille ?

Cordialement

Par Burs

Attention, si il existe effectivement une servitude naturelle d'écoulement des eaux, ici il y a aggravation de la servitude ce qui est différent.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136252/#:~:text=Tout%20propri%C3%A9taire%20a%20le%20droit,au%20propri%C3%A9taire%20du%20fonds%20inf%C3%A9rieur.]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136252/#:~:text=Tout%20propri%C3%A9taire%20a%20le%20droit,au%20propri%C3%A9taire%20du%20fonds%20inf%C3%A9rieur.[/url]