

Préambule : Question posée à chatGPT :

EN FRANCE, le bâtiment 5 en contrebas du bâtiment 6 possède d'une « servitude d'écoulement des eaux pluviales par destination du père de famille ». Le passage alloué par le bâtiment 5 est trop petit pour un écoulement adéquat des eaux du bâtiment 6. Ce qui crée un désordre. Qui est responsable de ce désordre ?

**Réponse de Chat GPT :**

En France, pour déterminer la responsabilité dans le cas d'un désordre causé par un écoulement inadéquat des eaux pluviales, il est nécessaire d'analyser les éléments spécifiques de la situation et les droits et obligations des parties concernées.

Dans le cas que vous décrivez, il existe une servitude d'écoulement des eaux pluviales par destination du père de famille entre le bâtiment 5 et le bâtiment 6. Cela signifie que le bâtiment 6 bénéficie du droit d'écouler ses eaux pluviales à travers le bâtiment 5.

Si le passage alloué par le bâtiment 5 est effectivement trop petit pour permettre un écoulement adéquat des eaux du bâtiment 6, cela peut être considéré comme un désordre. Dans ce cas, plusieurs parties pourraient être impliquées :

1. Le propriétaire du bâtiment 5 : En tant que propriétaire du bâtiment 5, il a l'obligation de maintenir les servitudes existantes et de garantir un écoulement approprié des eaux pluviales provenant du bâtiment 6. S'il ne prend pas les mesures nécessaires pour remédier à cette situation, il peut être tenu responsable du désordre.

2. Le propriétaire du bâtiment 6 : Bien que le bâtiment 6 bénéficie de la servitude d'écoulement des eaux pluviales, le propriétaire doit également veiller à ce que cet écoulement ne soit pas obstrué ou empêché de manière excessive. Si le propriétaire du bâtiment 6 a contribué de manière significative à la création du désordre (par exemple, en augmentant considérablement le débit des eaux pluviales), il peut également être considéré comme responsable du désordre.

Dans ce cas, il est recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit de la propriété et en servitudes pour obtenir des conseils juridiques précis. L'avocat pourra examiner les documents, étudier les responsabilités des parties impliquées et déterminer les actions légales appropriées pour remédier à la situation.

---

1/ l'immeuble 5 a une servitude d'écoulement par rapport à toutes les eaux pluviales y arrivant (toiture bat C / eaux provenant du 6 / eaux provenant du 5)

**Courrier de Julie CASTEL - Alpha Legis – cabinet avocat OLIVIER**

SAINT-MALO, le 18 juillet 2022

« La parcelle AB N°382 constituée d'un seul immeuble est devenue la copropriété du 5 rue des petits degrés .... »

« le fait que les deux chéneaux soient redirigés vers l'immeuble du 5 rue des petits degrés n'est pas une marque de mitoyenneté. Comme l'a souligné mon Confrère SEBAL [avocat du 5], il s'agit simplement d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales par destination du père de famille grevant la parcelle 382, issue de la division de l'ancienne copropriété »  
traduction : le 5 a une obligation de bien écouler les eaux pluviales provenant de son amont TOUTES LES EAUX !!!!

---

2 / la servitude d'écoulement est bien située sur le 5

commentaire : En fait c'est un « goulot d'étranglement » qui est sous dimensionné au moins d'un facteur 3 puisqu'il reçoit les eaux du 5 du 6 et du bat C

## Rapport d'expertise - 19/ EXTENSION MISSION SUIVANT ORDONNANCE DU 10 MARS 2022

...

« les deux chéneaux du bâtiment C sont raccordés au **dauphin de l'immeuble 5 rue des Petits Degrés** au lieu de créer une évacuation indépendante qui aurait éviter de surcharger l'évacuation finale. »



---

3/ Les désordres sont (en premier lieu) dus au sous dimensionnement de la descente située au 5

### Rapport expertise - 13/ Déterminer la part imputable aux différents intervenants par référence aux causes décelées,

« Sous réserve de l'appréciation de la juridiction éventuellement saisie nous proposons les parts imputables suivantes :

- Défaut de conception des évacuations d'eau pluviales du 6 rue du Puits aux Braies lors de la création du garage : engorgement d'une unique descente ancienne non dimensionnée à cet effet. »
- Multiples infiltrations d'eau à partir du chéneau du bâtiment C (copropriété du 6 rue du Puits aux Braies).
- Défaut d'entretien de la toiture du bâtiment C de la copropriété du 6 rue du Puits aux Braies durant plusieurs décennies.

Commentaire : « l'unique descente » est bien sur celle qui est sur le 5 et qui a donc une servitude d'écoulement envers les eaux pluviales du 6 !!!

---

## ANNEXE 1 - Points complémentaires et concordants :

1 / comparaison des chéneaux droit et gauche :

Sur la photo ci dessous on constate le mauvais état de ce qui est en dessous du chéneau gauche (côté du 5) comparativement à ce qui se passe sous le chéneau de droite

Ceci corrobore le fait que la servitude d'écoulement située au 5 pour les eaux du 5 + du 6 + du bat C crée le pb en bloquant l'écoulement jusque sur le chéneau coté du 5 :

le garage est symétrique => autant d'eau arrive sur le chéneau gauche et le chéneau droit

OR : pas de pb en dessous du chéneau droit MAIS gros pb sous chéneau du côté du 5

DONC : la détérioration du chéneau gauche est certainement du à la différence entre les 2 cotés cad à l'engorgement en dessous du **chéneau du côté du 5**



---

2/ mauvais « raccordement » gouttière du 5 dans la descente partagée avec le chéneau  
=> engorgement du chéneau coté du 5. Ce positionnement approximatif entraîne un mauvais écoulement via le chéneau et donc des désordres sur le chéneau ??? C'est la gouttière du 5 !!!



(image tirée du rapport expertise)

---



3/ Dans le rapport d'expertise on trouve d'autres mises en cause du sous dimensionnement de la collecte des EDP qui appartient au 5 (et qui a une servitude d'écoulement envers ce qui est en amont !!!!! - cf. courrier de Julie Castel avocat OLIVIER)

Attention ces extraits sont trompeurs en première lecture :

. ils semblent accuser toujours le 6 qui apportent trop d'eau en aval.

. Mais en fait ils accusent le sous dimensionnement de la collecte des EDP qui est située au 5

et donc il faut les lire comme ceci :

**LE 5 EST RESPONSABLE DU BON ECOULEMENT DE CE QUI VIENT DU 6 , du 5, du bat C et donc DES DESORDRES AU DESSUS !!!!!!!**

#### page 21 du rapport d'expertise

« Par l'intermédiaire du chéneau du bâtiment C, situé à l'opposé du désordre, la copropriété 6 rue du puits aux braies déverse une grande partie de ses eaux pluviales dans la descente EP du 5 rue des Petits Degrés, **non dimensionnée à cet effet** : risque de débordement du chéneau à l'aplomb du désordre lors de **fortes précipitations**. »

#### Dire du 16/05/2023 de Maître LAVOLE (GAN) :

La descente EP du 5 rue des Petits Degrés est **sous dimensionnée** par rapport aux descentes EP de la copropriété 6 rue du puits aux braies. Il y a eu une modification des descentes EP lors de la création de la toiture. Par le passé, lors de la création du garage, la copropriété 6 rue du puits aux braies a raccordé l'ensemble de ses évacuations d'eau pluviales sur l'évacuation du 5 rue des Petits Degrés : les deux chéneaux qui récupèrent en complément les eaux de pluies des autres couvertures du 6 rue du puits aux braies. Nous confirmons que ce raccordement contribue à l'aggravation des débordements et infiltrations lors de **fortes pluies**.

**12/ Rechercher la cause des désordres en précisant pour chacun des désordres s'il y a eu vice du matériau, malfaçons dans l'exécution, vice de conception, défaut ou insuffisance dans la direction, le contrôle ou la surveillance, défaut d'entretien ou toute autre cause,**

« Le désordre, apparu subitement lors de la dépose de l'habillage de la poutre porteuse en 2013, provient :

– D'un débordement du chéneau lors de **fortes précipitations** selon l'ajout des évacuations d'eau pluviales de nombreux versants de couverture du n°6 dans une unique descente d'eau pluviale du n°5 lors de la création du garage probablement au milieu du 20ème siècle. »

## **ANNEXE 2 : la loi sur les servitudes d 'écoulement rappelée par SEBAL**

lettre de SEBAL avocat du syndic du 5 à Monsieur David MAUFRAS le 1 juillet 2022

« Par ailleurs, s'agissant d'un ensemble immobilier qui a été divisé en deux, il me paraît évident que toutes les servitudes que vous avez été amenées à constater, sont des servitudes par destination du père de famille, **conformément aux dispositions de l'article 693 du Code civil**. A cet égard, je vous précise, qu'en application de l'**article 692** du même code « **la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes** ». Dans ces circonstances, il me paraît difficilement contestable que les parcelles 93 et 383 bénéficient d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle 382. Enfin, c'est au bénéficiaire d'une servitude qu'il incombe de faire les travaux d'entretien et de réparation, de telle sorte qu'il me paraît incontestable que le Syndicat des copropriétaires du 6 rue du Puits aux Brais est nécessairement responsable du défaut d'entretien du chéneau qui sert à l'écoulement des eaux pluviales de la toiture de son bâtiment. »

commentaire : SEBAL confirme le principe de servitude d'écoulement.

Il veut l'appliquer de la gouttière du 5 vers le chéneau du bat C (ou du 6?)

Mais il ne se rend pas compte qu'il faut l'appliquer de la descente du 5 + des chéneaux + des EDP du 6 vers la descente qui est sur la façade du 5.

Or c'est celle ci qui crée principalement le désordre.

Ce qui est cool, c'est qu'il fournit l'argument et le texte de loi !!!!

### **ANNEXE 3 : Effet boomerang**

Les désordres sont créés en aval par le sous dimensionnement de l'évacuation qui est situé au 5

=> **les désordres du chéneau « COUPABLE » (côté du 5) ne seraient ils pas dus au mauvais écoulement de la descente située sur la façade du 5 !!!!!**