

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LIMOGES**

**N° 2000195**

---

Société D... Frères

---

M. Dimitri Gazeyeff  
Rapporteur

---

M. Jean-Baptiste Boschet  
Rapporteur public

---

Audience du 5 mai 2026  
Décision du 19 mai 2026

---

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Limoges

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, des mémoires et des pièces complémentaires enregistrés le 6 février 2020, le 18 janvier 2021, les 26 et 27 janvier 2021, le 25 mars 2024, le 23 mai 2025, le 18 septembre 2025 et le 15 décembre 2025, la société civile immobilière D... Frères, représentée par Me Soltner, demande au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) de dire que la SCI D... Frères bénéficie d'une servitude d'écoulement d'eau qui est désormais assurée par la nouvelle canalisation réalisée par la commune de Cognac-la-Forêt ;

2° ) d'annuler la décision implicite de rejet de sa demande du 6 décembre 2019 tendant au rétablissement « de façon continue et comme par le passé » du droit d'eau dont elle bénéficiait pour l'alimentation du château dont elle est propriétaire ;

3°) de condamner la commune à rétablir son droit d'eau sans discontinuer, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la notification du jugement à intervenir ;

4°) de dire, pour l'avenir, que toute intervention volontaire du droit d'eau par la commune devra être constatée par huissier de justice et donnera lieu à la condamnation de la commune à lui verser 100 euros par jour de privation d'eau, la liquidation de cette condamnation devant être prononcée par le tribunal ;

5°) de mettre à la charge de la commune la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la cour d'appel de Limoges a, dans son arrêt du 22 mai 2025, confirmé le jugement de première instance et confirmé l'existence d'une servitude d'écoulement des eaux au bénéfice de la SCI D... Frères ;

- la commune a engagé sa responsabilité, d'une part, en réalisant des travaux publics sans accord des propriétaires précédents pour modifier la canalisation desservant le château, d'autre part, du fait du fonctionnement de la nouvelle canalisation communale qui s'y substitue, laquelle est utilisée par la commune pour réguler l'alimentation en eau d'agrément du château au bénéfice du plan d'eau communal.

Par des mémoires en défense enregistrés le 2 décembre 2020, le 23 avril 2024 et le 10 novembre 2025, la commune de Cognac-la-Forêt, représentée par Me Douniès, conclut au rejet de la requête et demande la mise à la charge de la société requérante d'une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors que la société requérante ne disposait pas de la capacité à agir ni d'un intérêt pour agir ;

- il n'appartient pas au juge administratif de se prononcer sur les conditions d'exécution d'une servitude ;

- les moyens ne sont pas fondés.

Par un jugement avant dire-droit daté du 12 octobre 2023, le tribunal a sursis à statuer sur la requête jusqu'à ce que l'autorité judiciaire se soit prononcée sur la question de savoir si la société requérante dispose, au sens des dispositions des articles 689 et 690 du code civil, d'une servitude d'eau acquise par voie de prescription acquisitive trentenaire par un propriétaire antérieur du fonds dominant. Le tribunal a également rejeté les fins de non-recevoir opposées par la commune de Cognac-la-Forêt, tirées du défaut de capacité à agir et d'intérêt à agir.

Par un arrêt du 22 mai 2025, la cour d'appel de Limoges a confirmé le jugement du tribunal judiciaire reconnaissant l'existence, au bénéfice de la société civile immobilière D... Frères, d'une servitude d'eau acquise par voie de prescription trentenaire par un propriétaire antérieur du fonds dominant.

Par une ordonnance du 18 décembre 2025, la clôture de l'instruction a été fixée au 5 janvier 2026.

Par un courrier daté du 30 avril 2026, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le jugement à intervenir était susceptible d'être fondé sur un moyen, relevé d'office, tirés de l'irrecevabilité des conclusions aux fins de « de dire, pour l'avenir, que toute intervention volontaire du droit d'eau par la commune devra être constatée par huissier de justice et donnera lieu à la condamnation de la commune à lui

verser 100 euros par jour de privation d'eau, la liquidation de cette condamnation devant être prononcée par le tribunal », dès lors que ces conclusions présentent un caractère déclaratif.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gazeyeff ;
- les conclusions de M. Boschet, rapporteur public ;
- et les observations de Me Soltner, représentant la SCI D... Frères ;
- et les observations de Me Douniès, représentant la commune de Cognac-la-Forêt.

Considérant ce qui suit :

1. La société civile immobilière D... Frères est propriétaire d'un ensemble immobilier constitué d'un château avec ses parcs, d'un étang ainsi que de terres, dont l'alimentation en eau d'agrément, notamment d'une fontaine dans la cour du château, d'une rivière anglaise et de bassins s'effectue par une canalisation traversant le village qui avait été historiquement réalisée dans ce but. La commune de Cognac-la-Forêt, devenue propriétaire en 2009 du terrain d'assiette de la source de cette canalisation, a fait réaliser en 2018, dans le cadre de travaux publics, une nouvelle canalisation, permettant de diminuer la distribution en eau du château, notamment en période estivale, afin de privilégier le réacheminement de l'eau à d'autres points du bourg. Par un courrier daté du 6 décembre 2019, la société civile immobilière D... Frères a présenté une demande au maire de la commune de Cognac-la-Forêt tendant à « rétablir de façon continue, et comme par le passé, le droit d'eau dont elle bénéficiait », laquelle a été implicitement rejetée.

Sur l'étendue du litige :

2. En sollicitant dans ses écritures l'annulation de la décision implicite de rejet de sa demande du 6 décembre 2019 tendant au rétablissement « *de façon continue et comme par le passé* » du droit d'eau dont elle bénéficiait et le « *rétablissement de façon continue et comme par le passé du droit d'eau dont elle bénéficiait pour l'alimentation du château dont elle est propriétaire* » et en indiquant que « *la requérante entend rechercher la responsabilité pour faute de la Commune de Cognac-la-Forêt du fait d'une part, des travaux publics qu'elle a entrepris pour détourner les eaux de la canalisation « historique » (rouge) qui alimentait le château, et d'autre part, les modalités de fonctionnement de la canalisation communale qui la substitue* », la société requérante doit être regardée comme demandant au tribunal à ce qu'il soit enjoint à la commune de Cognac-la-Forêt de faire cesser les effets de l'emprise portant atteinte à son droit de propriété, les conclusions aux fins d'annulation devant être regardées comme étant absorbées par ces conclusions aux fins d'injonction.

Sur les conclusions aux fins d'injonction :

3. D'une part, sauf dispositions législatives contraires, la responsabilité qui peut incomber à l'État ou aux autres personnes morales de droit public en raison des dommages imputés à leurs services publics administratifs est soumise à un régime de droit public et relève en conséquence de la juridiction administrative. Cette compétence, qui découle du principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires posé par l'article 13 de la loi des 16-24 août 1790 et par le décret du 16 fructidor an III, ne vaut toutefois que sous réserve des matières dévolues à l'autorité judiciaire par des règles ou principes de valeur constitutionnelle. Dans le cas d'une décision administrative portant atteinte à la propriété privée, le juge administratif, compétent pour statuer sur le recours en annulation d'une telle décision et, le cas échéant, pour adresser des injonctions à l'administration, l'est également pour connaître de conclusions tendant à la réparation des conséquences dommageables de cette décision administrative, hormis le cas où elle aurait pour effet l'extinction du droit de propriété.

4. D'autre part, il appartient au juge, lorsqu'il examine des conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à une personne publique de faire cesser une emprise irrégulière, de rechercher, d'abord, en fonction de la situation de droit et de fait existant à la date à laquelle il statue, si eu égard notamment à la nature de l'irrégularité, une régularisation appropriée est possible. Dans la négative, il lui revient ensuite de prendre en considération, d'une part, les inconvénients que l'emprise entraîne pour les divers intérêts publics ou privés en présence et notamment, le cas échéant, pour le propriétaire du terrain d'assiette de l'emprise, d'autre part, les conséquences pour l'intérêt général de la remise en état des lieux, et d'apprécier, en rapprochant ces éléments, si celle-ci n'entraîne pas une atteinte excessive à l'intérêt général.

En ce qui concerne l'existence d'une emprise irrégulière :

5. Il résulte de l'instruction que l'alimentation en eaux d'agrément du château s'effectuait historiquement par une canalisation dite « rouge » sur le plan cadastral passant sur le territoire du château et dont il n'est pas contesté qu'elle appartenait à l'ancienne propriétaire, amenant l'eau issue d'une source située en amont sur des terrains forestiers au château ainsi qu'au lavoir et au bac de la ferme du bourg. Après la vente de ces terrains forestiers, la commune de Cognac-la-Forêt est devenue propriétaire de la source. Dans le cadre d'un projet de lotissement, la Commune de Cognac-la-Forêt a décidé de rétablir le passage d'une canalisation permettant le réacheminement de l'eau du bourg aux différents points historiques (salle polyvalente, lavoir, pompes), intégrant un branchement pour le château. Elle a ainsi procédé à un nouveau maillage de la canalisation des sources. Le plan cadastral sur lequel il est représenté distingue trois canalisations, celle figurant en rouge « ancienne canalisation château », historique qui traverse le village jusqu'au lavoir puis le château, la canalisation figurant en bleu « eau de la forêt » dont le point de captage se situe en amont de la canalisation rouge, alimentée par une canalisation verte et la canalisation rouge avec laquelle elle est connectée, puis se divisant en deux branches pour desservir le stade, le plan d'eau et, enfin, une canalisation figurant en vert « eau de source les Guillaumeix » qui provient d'un captage situé sur la commune voisine de Séreilhac venant alimenter la canalisation bleue puis la canalisation rouge en deux points jusqu'au lavoir avant de se diviser en deux branches pour alimenter le château et la pompe à balancier du village. Ainsi, selon ce nouveau maillage, la desserte en eau du château est assurée désormais par la canalisation verte alimentée par les eaux provenant de la canalisation historique rouge par les eaux du nouveau captage en amont de celui de la forêt, par

la canalisation bleue, et directement par les eaux de Séreilhac. Dans cette partie finale, la canalisation verte est dotée de vannes qui permettent, comme l'a fait constater la société requérante par plusieurs constats d'huissiers, de privilégier, en tant que de besoin le lavoir en fermant la vanne d'alimentation du château.

6. D'une part, en réalisant des travaux sur la canalisation historique « rouge », dont il n'est pas contesté qu'elle appartenait à Mme A..., précédente propriétaire du château, sans procédure ni accord préalable, de manière à pouvoir restreindre l'alimentation en eaux d'agrément du château, la commune de Cognac-la-Forêt a porté une atteinte au droit de propriété de la société requérante qui doit être qualifiée d'emprise irrégulière.

7. D'autre part, en activant régulièrement la vanne d'alimentation de manière à couper l'alimentation en eaux d'agrément du château pour privilégier d'autres usages, ce qui a été constaté par un huissier mandaté par la société requérante, sans accord préalable de la société requérante ni mise en œuvre d'une procédure préalable, en l'espèce une déclaration d'utilité publique, la commune de Cognac-la-Forêt a porté atteinte au droit de propriété de la société requérante et à sa servitude d'eau acquise par voie de prescription trentenaire, dont l'existence a été reconnue par la cour d'appel de Limoges dans le cadre de la question préjudicielle posée par le jugement avant dire droit susvisé. Par ailleurs, il ne ressort pas des termes de cet arrêt que cette servitude aurait été négligée par les précédents propriétaires du château. Une telle atteinte doit donc également être qualifiée d'emprise irrégulière.

8. Ainsi, en effectuant des travaux sur la canalisation historique alimentant la fontaine de la cour du château, la rivière anglaise et ses bassins et en limitant l'alimentation en eau de la nouvelle canalisation, la commune de Cognac-la-Forêt a dépossédé au moins partiellement la SCI D... Frères d'un droit réel immobilier constitué par la servitude d'eau acquise par prescription trentenaire et reconnu par un arrêt du 22 mai 2025 de la cour d'appel de Limoges. Si ces faits sont à l'origine d'une emprise irrégulière sur la propriété de la société requérante, il ne résulte toutefois pas de l'instruction que ces emprises irrégulières auraient eu pour effet l'extinction définitive de son droit de propriété. Par suite, contrairement à ce que soutient la commune de Cognac-la-Forêt, le juge administratif est bien compétent pour statuer sur le présent litige.

En ce qui concerne la régularisation appropriée et l'injonction sollicitée :

9. Aucune régularisation de l'implantation de l'ouvrage n'apparaît, en l'état de l'instruction, possible. Ensuite, s'il est vrai que la nouvelle canalisation réalisée par la commune a eu pour effet de lui permettre de réguler les différents usages de l'eau, au détriment du château et de la servitude lui ayant été reconnue par la cour d'appel de Limoges, la remise en état des lieux et la remise en marche de la canalisation historique « rouge », dont le coût paraît, toujours en l'état de l'instruction, disproportionné, porterait une atteinte excessive à l'intérêt général alors que le maintien des vannes d'alimentation en position « ouverte » pour l'alimentation du château permettrait de faire cesser les effets de l'emprise irrégulière mentionnée ci-dessus.

10. Il résulte de ce qui précède, alors que la commune de Cognac-la-Forêt se borne à soutenir que la servitude d'eau se serait éteinte et n'établit ni même n'allègue que le rétablissement d'une alimentation ininterrompue en eaux d'agrément du château porterait une atteinte excessive à un intérêt général, qu'il y a seulement lieu d'enjoindre à la commune de Cognac-la-Forêt de cesser d'interrompre l'alimentation en eau du château, en conservant la vanne d'alimentation de canalisation dite « verte » en position ouverte.

Sur les conclusions déclaratives :

11. La société requérante demande au tribunal « de dire, pour l'avenir, que toute intervention volontaire du droit d'eau par la commune devra être constatée par huissier de justice et donnera lieu à la condamnation de la commune à lui verser 100 euros par jour de privation d'eau, la liquidation de cette condamnation devant être prononcée par le tribunal ».

12. Il n'appartient pas au tribunal administratif de statuer sur les conclusions citées au point précédent, lesquelles constituent des conclusions déclaratives. Par suite, ces conclusions ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les frais liés à l'instance :

13. Il sera mis à la charge de la commune de Cognac-la-Forêt, qui est la partie perdante, le versement d'une somme de 1 800 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI D..., qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Cognac-la-Forêt demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1er : Il est enjoint à la commune de Cognac-la-Forêt de rétablir l'alimentation en eaux du château, propriété de la SCI D...

Article 2 : La commune de Cognac-la-Forêt versera à la SCI D... une somme de 1 800 (mille huit cents) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société civile immobilière D... et à la commune de Cognac-la-Forêt.

Délibéré après l'audience du 5 mai 2026 où siégeaient :

- M. Revel, président,
- M. Christophe, premier conseiller,
- M. Gazeyeff, conseiller

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 mai 2026.

Le rapporteur,

Le président,

D. GAZEYEFF

FJ. REVEL

La greffière,

M. DUCOURTIOUX

La République mande et ordonne  
au préfet de la Haute-Vienne en ce qui le  
concerne ou à tous commissaires de justice à  
ce requis en ce qui concerne les voies de droit  
commun contre les parties privées, de  
pourvoir à l'exécution de la présente décision  
Pour expédition conforme  
Pour le Greffier en Chef  
La Greffière

M. DUCOURTIOUX