



LES SERVITUDES

Les servitudes qui grèvent un immeuble peuvent être établies par la loi ou par le fait de l'homme. Elles peuvent être d'utilité publique ou d'intérêt privé. Pour étudier au mieux les potentialités de l'immeuble sur lequel sont envisagés des travaux, il convient de les prendre en compte. Les servitudes sont innombrables, ci-dessous les plus courantes.

La servitude de passage

La servitude de passage pour cause d'enclave est un droit légalement accordé à tout propriétaire dont le fonds n'a aucune issue ou une issue insuffisante sur la voie publique. Elle lui permet de réclamer le droit de passer sur les fonds voisins pour obtenir la desserte complète de sa propriété.

Il y a enclave (Code civil, article 682) lorsque le propriétaire n'a, pour accéder à la voie publique :

- / aucune issue,
- / une issue insuffisante pour satisfaire à une exploitation normale du fonds.

Un propriétaire ne peut pas prétendre bénéficier de la servitude légale de passage dès lors que lui-même ou son auteur ont créé l'état d'enclave volontairement ou par négligence.

Si la servitude de passage existe de plein droit en cas d'enclave, son assiette et son mode d'exercice sont prioritairement aménagés de manière conventionnelle. À défaut d'accord entre les propriétaires, ils ne peuvent être déterminés que par une décision judiciaire.

Le propriétaire d'un fonds enclavé qui a obtenu un droit de passage sur le fonds voisin (en application de l'article 682 du Code civil) est redevable d'une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner au fonds grevé.

La servitude de passage peut être établie par convention, lors d'une division de terrain par exemple. La servitude est attachée au terrain et non aux personnes. La convention doit établir de façon précise l'objet du passage ainsi accordé (exemple : accès à un garage). En cas d'imprécision, il faudra se référer à la volonté des parties qui ont établi cette servitude.



Attention : le passage des canalisations nécessaires à l'utilisation de la construction n'est autorisé que dans le cadre d'une servitude légale.

La servitude d'écoulement des eaux

*Voir fiche CAUE « La servitude d'écoulement des eaux »

La servitude de vue *Voir fiche CAUE « Jours et vues »

La servitude de vue est une servitude réciproque, apparente et continue. Elle permet de créer ou de maintenir des vues donnant sur le fonds voisin et implantées à une distance inférieure à celles légalement imposées par les articles 678 et 679 du code civil.

Elle ne peut être instituée, comme toute servitude, qu'entre des fonds appartenant à des propriétaires différents.

La servitude de vue s'acquiert :

/ par convention,

/ par prescription trentenaire,

/ par destination du père de famille, c'est-à-dire découlant d'une intervention humaine qui a créé cet état (exemple : division de parcelles avec un arbre ou une ouverture en limite de propriété).

Le propriétaire d'un fonds bénéficiant d'une servitude de vue peut exiger, non seulement le maintien de l'ouverture édifiée à une distance inférieure à celle prescrite par la loi, mais aussi le respect de la plénitude de son droit.

Le propriétaire du fonds grevé ne peut donc rien faire qui puisse y porter atteinte ou en diminuer l'usage. C'est ainsi que le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de vue droite est tenu de ne pas édifier de construction dans un rayon de 1,90 m à partir du parement du mur où l'ouverture est faite.

La servitude de tour d'échelle

C'est un droit de passage temporaire permettant au propriétaire d'un mur non mitoyen, édifié en limite de propriété, de faire passer sur le fonds voisin ses ouvriers et ses matériaux afin d'exécuter les travaux et réparations nécessaires.

Cette servitude n'est pas écrite dans le code civil. Elle est donc conventionnelle.

Elle concerne l'entretien des murs existants, mais la jurisprudence considère qu'elle peut être utilisée pour des constructions neuves. La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 23 mars 2012, qui s'inscrit dans ce courant jurisprudentiel, rappelle, par une motivation très générale : « *Considérant que le droit de construire en limites de propriété est la règle en zone urbaine dense, et non pas l'exception, que lorsque les constructions en limite de propriété ne sont pas autorisées - situation qui se raréfie - le propriétaire est tenu de laisser, sur sa propriété, une bande de terrain suffisante pour assurer la construction et l'entretien de son ouvrage, ce qui est appelé le tour d'échelle, que lorsque le droit de construire en limites de propriété est accordé, soit par la réglementation, soit par les conventions privées, soit en application conjointe des deux comme en l'espèce, la conséquence inévitable, nécessaire, est que le « tour d'échelle » est reporté sur la propriété voisine, et que cette situation qui est à l'évidence connu de tous les propriétaires, qui est parfaitement apparente, publique, se répercute tout aussi nécessairement sur leurs droits et obligations » (CA Paris, 23 mars 2012 (avant-dire droit) pôle 4 chambre 6 n° 10/10935).*

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets : « Jours et vues » et « La servitude d'écoulement des eaux »

Code civil : article 682.- article. 683.- article 684