

SERVITUDES ET MITOYENNETÉ

*Il existe des servitudes de **droit privé** et des servitudes de **droit public** (servitudes administratives qui se décomposent en servitude d'utilité publique et servitudes d'urbanisme). Les premières sont des servitudes civiles appelées couramment **servitudes**.*

Sommaire :	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 1
I) Généralités . . .	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 2
II) Classification des servitudes .	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 4
jours et vues . . . . .	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 9
L'enclave . . . . .	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 10
Fin d'une servitude . . . . .	.	.	.	.	.	.	.	.	.	p 12

I) Généralités :

1 . **Définition** : Art 637 du Code Civil : la servitude *est une charge* imposée sur un héritage (terrain) pour *l'usage et l'utilité* d'un autre héritage *appartenant à un autre* propriétaire.

Les deux fonds concernés par la servitude ne sont pas forcément contigus.
On distingue :

Le *fonds dominant* : bénéficié de la servitude "active"

Le *fonds servant* : subit la servitude "passive"

2 . **Caractères généraux** : la servitude est un droit

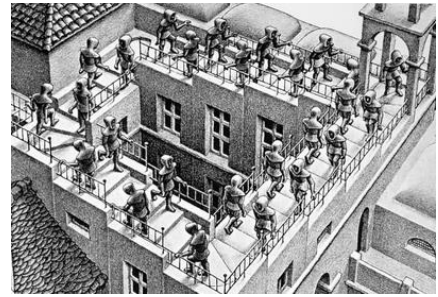
- *Réel immobilier* : elle est imposée à l'immeuble et donc à tous les *propriétaires successifs* du fonds servant. Elle est attachée au fonds et *pas à la personne*.





- **Accessoire** : elle est liée **indissolublement** au droit de propriété du fonds dominant. Elle est **transmise**, saisie, hypothéqué avec le fonds.

- **Perpétuel et indivisible** : elle dure aussi longtemps que le fonds. Si le fonds dominant est partagé, **la servitude reste due** pour chaque portion et chaque copropriétaire pourra en **bénéficiés** intégralement.



3. Distinctions entre servitudes :

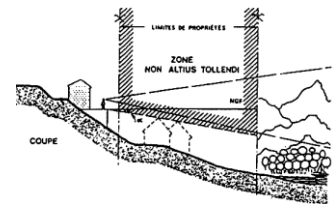
- **Positives** : **obligations de laisser faire**.

Ex : passage, vue, aqueduc



- **Négatives** : **obligatoires de ne pas faire**.

Ex : non aedificandi (ne pas construire) ou servitude de non altius tollendi (ne pas construire au dessus d'une certaine cote).



- **Continues** : **s'exercent en permanence** (vue, canalisation, fibre optique, câble PTT) passant sans intervention de l'homme.



- **Discontinues** : s'exercent par épisode, **par intervention de l'homme** : passage, puisage....



- **Apparentes** : se révèlent par un *ouvrage extérieur visible* (fenêtre, passage, ligne électrique....)



- **Non apparentes** : *aucun ouvrage visible* n'en révèle l'existence : (ex : non aedificandi)

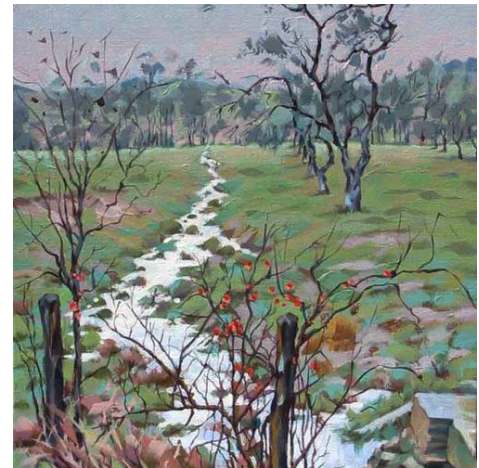
II) Classification des servitudes :

1. Servitudes naturelles :

Elles découlent de la situation *naturelle et topographique des fonds*. II s'agit de la servitude d'écoulement des eaux. Elles sont en principe *non réciproques* et *gratuites*.

- **Écoulement des eaux** : obligations des propriétaires. Tout propriétaire *doit supporter* sur son terrain *l'écoulement naturel* des eaux de pluie, source, fonte des neiges,... Sauf eaux usées.

Le propriétaire du fonds supérieur ne doit rien faire qui *aggrave* la servitude sur le fonds inférieur situé en contrebas. Le propriétaire du fonds inférieur n'a droit à *aucune indemnité*, ne peut élever de digue, mur, ou réduire et l'écoulement ; il peut simplement *aménager* son terrain.



- **Eaux de pluie** : le propriétaire peut *user* et *utiliser* les *eaux pluviales*. Servitude d'égout des toits : tout propriétaire doit recueillir les eaux s'écoulant sur ses toits.



- **Eaux de source** : le propriétaire peut les utiliser *sans les rendre impropre* ni les détourner au détriment des fonds inférieurs.

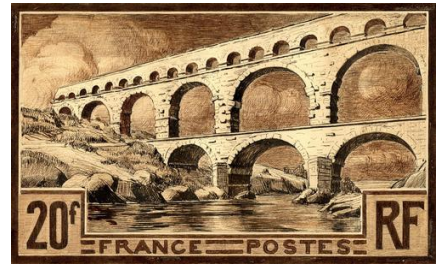


Les eaux courantes : lorsqu'un cours d'eau longe une propriété, le propriétaire *peut utiliser cette eau*, faire des ouvrages au bord du cours ordinaire à la sortie du fonds, non polluée.



On distingue :

- **La servitude d'aqueduc** : vous avez le droit de faire passer des *conduites d'eaux potables* souterraines dans d'autres terrains pour vos besoins personnels, ceci moyennant *juste indemnisation*.



- **La servitude d'appui** : vous pouvez obtenir du propriétaire de la rive opposée le droit d'appuyer sur son terrain *un ouvrage* nécessaire à la prise d'eau (barrage) contre indemnité. Ce droit n'est valable que pour l'irrigation des terres.

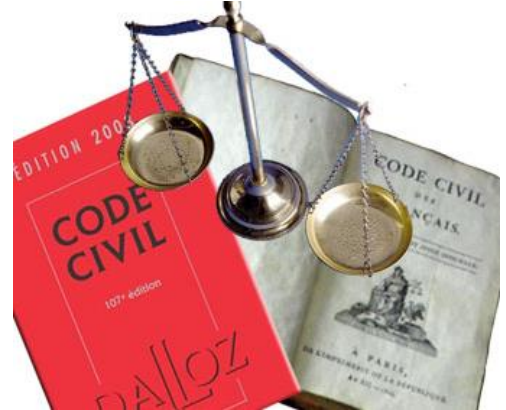


- **Les eaux minérales** : pour protéger une source alimentant la collectivité, l'administration peut déterminer un *périmètre de protection contraignant* les propriétaires à des obligations.



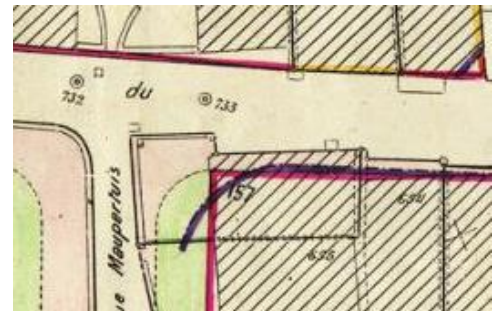
2. Servitudes légales :

- **D'intérêt public** : établies par *la loi*, nul ne peut y déroger sous peine de *sanctions pénales*, on trouve dans cette catégorie les règles concernant : la mitoyenneté, les clôtures, le bornage, les distances entre constructions, l'égout des toits, les droits de passage, les vues, le voisinage, l'aviation, la navigation, l'électricité, gaz, les monuments historiques, la santé publique,.....



- **Servitudes de voirie** : elles concernent surtout :

- **Les chemins de fer** : servitudes de construction, dépôt matières inflammables.....
- **Le halage** : navigation intérieure (canaux)
- **Le rejet des fossés** : sur les fonds voisins
- **Les carrières et les mines** : à proximité des routes fréquentées
- **L'alignement** : respect d'une ligne fixée par le P.L.U pour les constructions neuves



- **Périmètre de protection** : décidés par les pouvoirs publics, ils *permettent l'exploitation normale* d'un ouvrage public. Ex : ouvrages militaires, sources minérales, bois et forêts, aérodromes, sites classés, télécoms...

- **Distribution d'énergie électrique** : elles ont pour *but d'éviter* que les propriétaires privés ne *s'opposent à la distribution de l'énergie*. L'installation est précédée d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

- Servitude *d'appui* : droit de poser câbles H.T sur poteaux, maisons
- Servitude *de passage* : droit de surplomber sur tous les fonds
- Servitude *d'ébranchage* : peut être fait d'office aux frais du propriétaire s'il ne le fait pas.

- **Servitude minières** : Les richesses minières appartiennent à *l'État* et font donc exception au principe de propriété du *dessous* et du *dessus* du sol. Le propriétaire pourra être dédommagé si un ouvrage est implanté sur son fonds, mais *sans aucune redevance*.



- **Servitude d'intérêt privé** : elles sont *établies au profit d'un autre fonds* ; on y trouve les servitudes de *passage* en cas d'enclave, d'aqueduc, d'appui...Elles sont divisées en servitudes réciproques (*gratuites*) et non réciproques (*indemnisations*). On distingue :

- **Les servitudes réciproques** : gratuites, elles obligent les propriétaires à différentes obligations *l'un à l'égard de l'autre*.

- **Servitudes de plantations** : A défaut de règlements locaux (communes...) on se réfère au code civil :

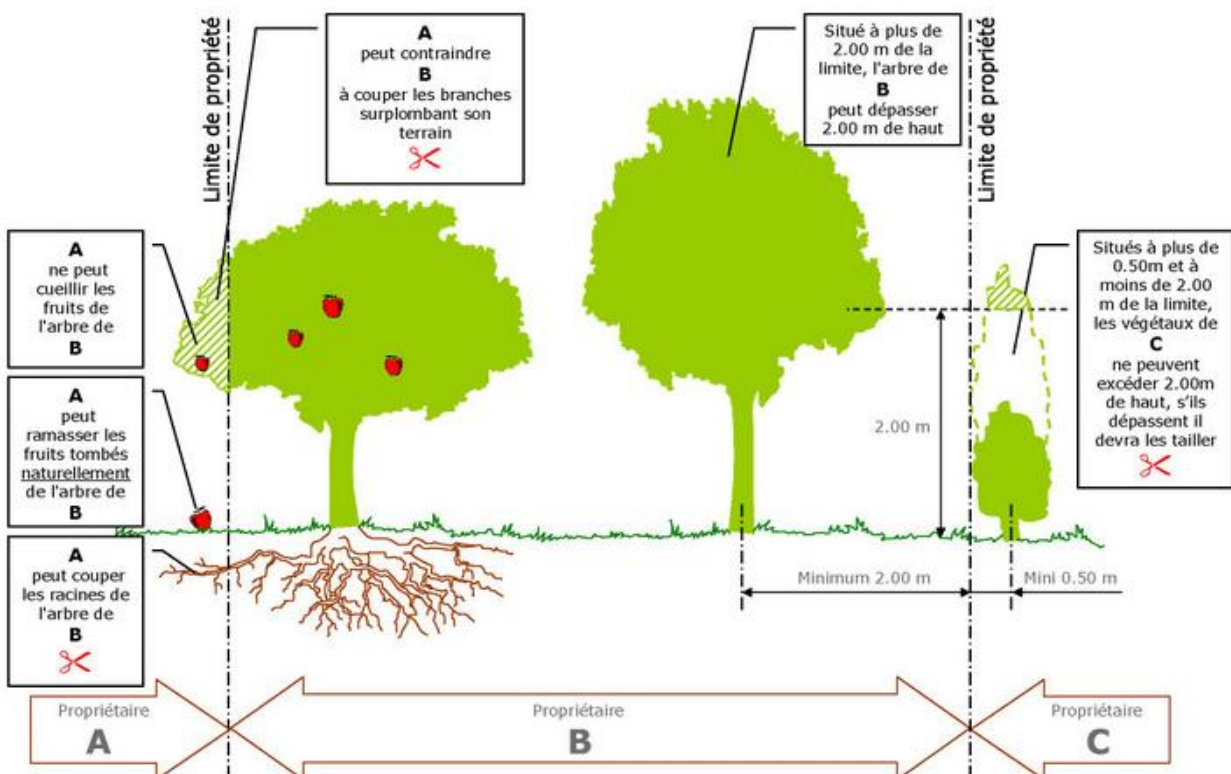
o **Arbres, arbustes** (par rapport au mur limite). Pas de distance minimale à respecter sauf que **la plantation** ne doit pas dépasser la **crête du mur**.

o **Arbres, arbustes** (par rapport à une clôture). Tout arbre de plus de 2 m de haut doit être planté à **au moins 2 m de la limite** (A).

Tout arbre de moins de 2 m de haut doit être planté à **au moins 0.5 m de la limite** (C).

La hauteur de l'arbre est mesurée depuis sa sortie du **sol** jusqu'à son **extrémité**.

La distance légale se mesure depuis le **milieu du tronc** de l'arbre jusqu'à la **limite** (mitoyenne, privative). On peut exiger du voisin qu'il coupe les branches qui dépassent, et on peut couper les racines qui débordent.

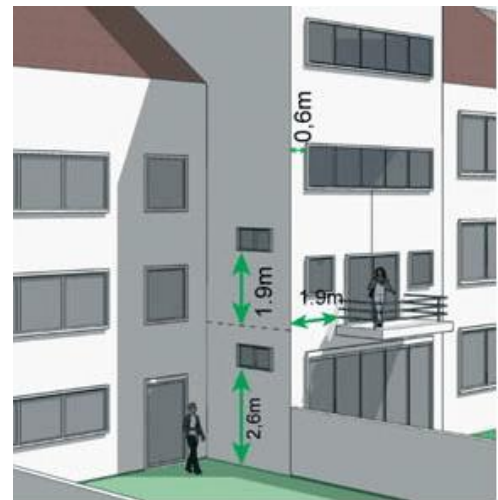


- **Servitudes de construction** : ces règles sont *fixées par le P.L.U.* (Plan Local d'urbanisme, plus rarement Carte communale, les Plans d'occupation des sols (obsolètes) sont de plus en plus rare) de la commune ou par le *code de l'urbanisme*. On y trouve des règles sur les *distances à respecter* par rapport à la voie publique, aux limites voisines, au littoral si on est en zone côtière...

- Servitudes de vues et de jours : elles concernent les propriétés privées.

- o **Les vues** : ce sont des ouvertures *transparentes* d'où un *propriétaire voit* chez son voisin, elles peuvent être :

- o Droites : au moins à *1,90 m* de la limite
- o Obliques : au moins à *0,60 m* de la limite



- o **Les jours** : ouvertures grillagées avec *verre fixe et opaque* laissant simplement *passer la lumière*. On peut ouvrir un jour dans un mur non mitoyen. Ils doivent se trouver au moins à *2,60 m* au-dessus du sol au rez de chaussée, et à *1,90 m* en étage.



*Maison de verre,
architecte Pierre Chareau, 31 rue St Guillaume Paris*

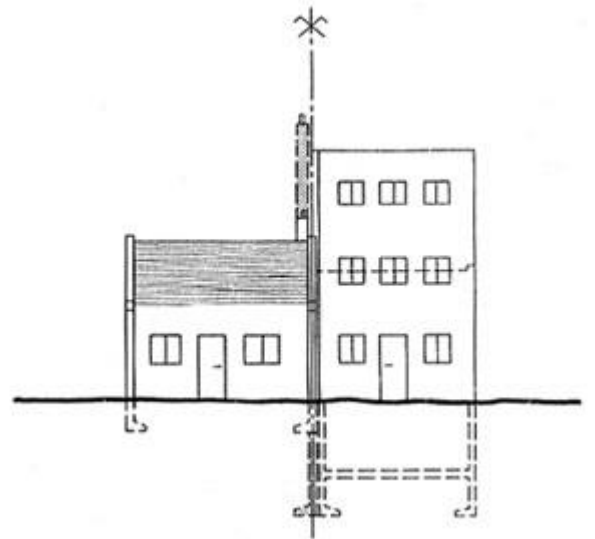
- La servitudes de passage en cas d'enclave : une propriété est dite *enclavée* lorsqu'elle n'a *pas d'accès* ou un *accès insuffisant* sur la *voie publique*. La servitude de passage permet d'obtenir l'accès à la voie publique par le (ou les) *fonds voisins* (trajet le *moins dommageable*).



- La mitoyenneté : règles de copropriété d'une clôture ou d'un mur mitoyen. En ville tous les murs sont présumés mitoyens, sauf preuve contraire.

La mitoyenneté *s'acquiert par convention*, par acquisition *forcée*, par *création* forcée, par *prescription acquisitive*.

Les copropriétaires doivent *entretenir* le mur, ne pas *nuire au voisin*. Ils peuvent y appuyer des *constructions légères*. La mitoyenneté se prouve par titres ou par moyens de *présomption*. Elle peut être cédée (abandon, vente...).



2. Les servitudes du fait de l'homme :

Elles sont *établies par la volonté* des propriétaires de deux fonds voisins, et resteront imposées au fonds *aux propriétaires successifs*.
On distingue :

- Les servitudes *conventionnelles*
- Les servitudes acquises par *prescription*
- Les servitudes créées par destination du *père de famille*

- Servitudes conventionnelles : elles ne résultent ni d'un texte de loi, ni de la nature des choses, mais *d'un accord spécifique* entre parties : servitudes d'abreuvement, d'aqueduc, d'égouts, de vues et de jours, de passage, non aedificandi.

Elles doivent respecter *l'ordre public*, et doivent faire l'objet d'un acte *authentique* (chez le notaire) ou sous *signature privée* pour servir de preuve.

- Servitudes acquises par prescription : seules les servitudes *continues et apparentes* peuvent s'acquérir par la possession de *30 ans* : vues, aqueduc, passage... Elles doivent avoir été exercées de façon continue, *publique*, à titre de propriétaire.



- Servitude par destination du père de famille : II y a destination du père de famille quand on peut prouver que les *deux fonds divisés* ont appartenu au *même propriétaire* qui lui-même a créé cet état de servitude. Dans ce cas la servitude est *transmise*.



3. Extinction des servitudes :

En principe, elles durent *aussi longtemps que le fonds* auquel elles sont attachées.

Elles peuvent disparaître par

- *Abandon* du fonds
- *Impossibilité d'en user* : le droit de puiser chez le voisin disparaît si le puits est définitivement asséché.
- *La réunion* de deux fonds : vous achetez la maison voisine qui bénéficiera d'un droit de passage sur votre terrain.
- *Prescription trentenaire* : pour toutes les servitudes non exercées pendant 30 ans.
- *Perte, destruction* et expropriation du fonds servant.