



LES SERVITUDES CIVILES

juin 2005

SOMMAIRE

I – GENERALITES SUR LES SERVITUDES CIVILES	1
I 1 – Définition et caractéristiques	1
I 2 – Création des servitudes civiles	1
I 2.1 – Les servitudes légales	1
I 2.2 – Les servitudes conventionnelles	1
I 2.3 – Les servitudes par prescription trentenaire	2
I 2.4 – Les servitudes par destination du père de famille	2
I 3 – L’exercice des servitudes civiles	2
I 4 – L’extinction des servitudes civiles	2
II – LA SERVITUDE DE VUE	3
II 1 – Définitions	3
II 2 – La réglementation	3
II 2.1 – Les vues droites	3
II 2.2 – Les vues obliques	3
II 2.3 – Les jours	3
II 3 – Acquisition de la servitude par le propriétaire du fonds qui la subit	4
II 3.1 – Acquisition par titre	4
II 3.2 – Acquisition par prescription	4
II 3.3 – Acquisition par destination du père de famille	4
II 3.4 – Conséquences de l’acquisition d’une servitude de vue	4
III – LA SERVITUDE DE DESENCLAVEMENT	5
III 1 – Objet de la servitude de désenclavement	5
III 2 – Modalités de mise en œuvre de la servitude	5
III 3 – Extinction de la servitude	5
IV – LA SERVITUDE DE REcul DES PLANTATIONS	6
IV 1 – Objet de la servitude	6
IV 2 – La réglementation	6
IV 3 – Acquisition de la servitude	6
V – LA SERVITUDE D’ECOULEMENT DES EAUX NATURELLES	7
V 1 – Objet	7
V 2 – La servitude d’écoulement des eaux naturelles sur le sol	7
V 3 – La servitude d’écoulement des eaux pluviales sur les toitures	8

I – Généralités sur les servitudes civiles

I- 1 – Définition et caractéristiques

Définie par l'article 637 du code civil comme « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire », une servitude civile est une limitation au droit de propriété pour le fonds qui la subit, ou un droit complémentaire au droit de propriété pour le fond qui en bénéficie en ce sens qu'elle va en faciliter l'exercice. Elle est caractérisée par :

- l'existence de deux propriétés, l'une subissant la servitude appelée fonds servant, l'autre bénéficiant de la servitude et appelée fonds dominant
- son caractère réel. Elle est attachée au bien et non à la personne
- son inopposabilité aux autorisations d'occupations du sol qui sont instruites et délivrées en application des seules servitudes administratives affectant l'utilisation du sol
- sa nécessaire prise en compte, en revanche, par tout élément de l'immeuble sur lequel elle est créée, en particulier par une construction ou ses abords.

I- 2 – Création des servitudes civiles

Les servitudes civiles peuvent être créées :

- par la loi. Elles sont dites alors servitudes légales
- par décision commune de deux propriétaires, concrétisée par un acte écrit. Elles sont dites alors servitudes conventionnelles (article 686 du code civil)
- par la prescription trentenaire, c'est à dire par la possession de 30 ans (article 690 du code civil)
- par destination du père de famille (article 692 du code civil).

I- 2.1 – Les servitudes légales

Les servitudes légales s'imposent dans les rapports entre les propriétaires en l'absence de volonté expresse contraire. En effet, ces servitudes ne sont pas d'ordre public et peuvent ainsi être écartées par un accord entre voisins, leurs bénéficiaires renonçant aux avantages qu'elles leur confèrent.

Les servitudes légales sont les suivantes :

- la servitude de vue
- la servitude de désenclavement
- la servitude de recul des plantations
- la servitude d'écoulement des eaux.

Ces servitudes légales sont étudiées dans les chapitres qui suivent.

I- 2.2 – Les servitudes conventionnelles

Les propriétaires peuvent établir sur leur propriété n'importe quelle servitude, y compris afin d'écartier ou de modifier une servitude légale, à condition qu'elle ne soit

pas imposée à la personne mais au terrain et qu'elle ne soit pas contraire à l'ordre public.

Les principales servitudes conventionnelles sont constituées de modifications apportées aux servitudes légales, de servitudes de passage (en dehors du cas de l'enclave), de servitudes non aedificandi ou non altius tollendi (interdiction de bâtir ou interdiction de bâtir au delà d'une certaine hauteur).

I- 2.3 – Les servitudes par prescription trentenaire

Une servitude ne peut s'acquérir par prescription trentenaire que si elle est continue et apparente. Une servitude est continue lorsque son usage est continu sans intervention humaine, elle est apparente lorsqu'elle se voit.

Une servitude de vue, qui existe du fait de la présence d'une ouverture donnant sur le fonds voisin, est continue et apparente.

Une servitude de passage est certes apparente mais n'est pas continue car elle n'est exercée que par l'intervention de l'homme ; elle ne peut donc s'acquérir par prescription trentenaire.

Une servitude non altius tollendi est continue mais non apparente.

Celui qui revendique l'acquisition d'une servitude par prescription trentenaire doit apporter la preuve de la possession trentenaire au moyen d'un acte de notoriété (art. 2229 du code civil).

I- 2.4 – Les servitudes par destination du père de famille

Il y a servitude par destination du père de famille lorsque la division d'un terrain a fait naître une servitude : servitude de passage, servitude de vue, ... Ainsi, pour exister, la servitude par destination du père de famille doit résulter directement de la séparation en deux d'une propriété et de l'existence d'un aménagement réalisé avant séparation.

I- 3 – L'exercice des servitudes civiles

Le droit essentiel du propriétaire du fonds dominant est d'utiliser la servitude, en la maintenant en état par tous travaux qui ne l'aggravent pas.

Le propriétaire du fonds servant, quant à lui, ne doit pas entraver l'usage de la servitude.

I- 4 – L'extinction des servitudes civiles

Une servitude s'éteint de trois manières :

- le fonds servant et le fonds dominant sont réunis (art. 705 du code civil)
- il est devenu impossible de l'utiliser (la propriété du voisin a été expropriée !)
- elle n'a pas été utilisée pendant trente ans.

En outre, une servitude conventionnelle peut s'éteindre d'un commun accord entre les parties.

II – La servitude de vue

Code civil, articles 675 à 680

II- 1 – Définitions

La servitude de vue est le recul que toute vue doit respecter par rapport au terrain du voisin dès lors qu'elle s'exerce à partir d'une fenêtre, d'un balcon ou d'un remblai. Cette servitude a par conséquent pour objet de préserver l'intimité du voisin.

Une vue est une ouverture laissant passer la lumière mais aussi le regard. Les vues droites sont celles pratiquées dans un mur parallèle à la limite séparative, les vues obliques sont celles ouvertes dans un mur non parallèle à la dite limite.

Les jours sont de petites ouvertures permettant de laisser passer la lumière, mais ni l'air ni le regard.

II- 2 – La réglementation

La réglementation des jours et des vues ne s'applique que pour deux propriétés privées contiguës. Elle ne s'applique pas en bordure du domaine public ni pour deux bâtiments sur une même propriété. Elle s'applique quel que soit l'usage du terrain qui en bénéficie, habitation ou autre.

II- 2.1 – Les vues droites

La distance à respecter entre le mur où l'ouverture est pratiquée et la limite de la propriété voisine est de 1,90 mètres.

Dans le cas d'une fenêtre ou d'une terrasse, la mesure doit s'effectuer à partir du parement extérieur du mur où l'ouverture a été créée.

Dans le cas d'un balcon ou d'un remblai, la mesure doit s'effectuer à partir de leur ligne extérieure.

II- 2.2 – Les vues obliques

La distance à respecter est de 0,60 mètre, mesurée depuis l'angle de la fenêtre ou le rebord du balcon jusqu'au point le plus proche de la limite de la propriété voisine.

II- 2.3 – Les jours

L'avantage des jours sur les vues est qu'ils ne sont astreints à aucun recul. Cependant, les jours ne peuvent être établis que 2,60 mètres au dessus du plancher de la pièce que l'on veut éclairer si c'est un rez-de-chaussée, et 1,90 mètre s'il s'agit d'un étage.

Le jour ne doit pas pouvoir s'ouvrir, ne doit pas être transparent, peut être créé sur tout mur d'habitation pour éclairer une pièce ou un escalier.

II- 3 – Acquisition de la servitude par le propriétaire du fonds qui la subit

L'obligation de respecter les distances légales de recul peut cesser lorsque le propriétaire acquiert la servitude de vue par titre, par prescription ou par destination du père de famille (voir I- 2).

II- 3.1 – Acquisition par titre

Il est possible « d'acheter » à son voisin le droit d'ouvrir une vue sur son fonds à une distance inférieure à la distance légale. La convention devra être publiée au bureau des hypothèques pour continuer de s'opposer après mutation de l'un des deux fonds concernés.

II- 3.2 – Acquisition par prescription

Dans le cas où une vue irrégulière existe depuis plus de trente ans sans jamais avoir soulevé la moindre protestation, la servitude est acquise par le fonds qui la subissait et qui devient par là même le fonds qui en bénéficie (au moins en partie).

II- 3.3 – Acquisition par destination du père de famille

Lorsque les deux terrains concernés constituaient une seule propriété et que la vue est antérieure à la division, le terrain où s'ouvre l'ouverture a acquis de fait la servitude le jour de la division parcellaire.

II- 3.4 – Conséquences de l'acquisition d'une servitude de vue

Le terrain qui bénéficiait à l'origine de la servitude de vue devient le terrain qui la subit. Toute construction sur ce terrain ne pourra s'édifier, s'il s'agit d'une vue droite, qu'à l'aplomb d'une ligne distante de 1,90 mètre de la façade de l'immeuble où s'ouvre l'ouverture.

III – La servitude de désenclavement

Code civil, articles 682 à 685

Il convient tout d'abord de bien distinguer la servitude légale de désenclavement du droit de passage conventionnel résultant d'un titre qui en détermine l'étendue et les modalités d'exercice.

III- 1 – Objet de la servitude de désenclavement

Lorsqu'un fonds ne dispose pas d'issue ou seulement d'une issue insuffisante sur la voie publique, il est dit enclavé et son propriétaire peut réclamer un passage sur un fonds voisin. La nature et l'importance de ce passage sont fonction de l'utilisation normale du fonds, quelle qu'en soit la destination. Les désenclavements d'une salle de cinéma exigeant une issue de secours, d'une exploitation agricole exigeant le passage de machines, ou d'une maison d'habitation exigeant le passage d'un véhicule automobile, conduisent à la réalisation de voies de desserte présentant des caractéristiques proportionnées à leur usage.

La servitude s'étend aux canalisations nécessaires à l'exploitation du fonds.

III- 2 – Modalités de mise en œuvre de la servitude

Le passage doit être tracé du côté où le trajet pour rejoindre le fonds enclavé depuis la voie publique est le plus court et le moins dommageable au fonds traversé.

Si l'enclave résulte de la division du terrain, le passage s'effectuera si possible par le terrain détaché.

Le propriétaire qui réclame le passage doit une indemnité au propriétaire du fonds traversé.

Les conditions du passage (tracé, heure de passage, entretien) ainsi que l'indemnité peuvent être fixées à l'amiable ou par le juge judiciaire. Celui-ci dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le passage répondant aux exigences susvisées mais il tiendra compte de l'avis de l'administration sur les conditions de sécurité du raccordement du passage à la voie publique.

Les frais de création puis d'entretien du passage sont supportés par celui qui en profite.

III- 3 – Extinction de la servitude

La servitude de désenclavement ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, le propriétaire du fonds servant peut invoquer l'extinction lorsque le fonds dominant cesse d'être enclavé. Si aucun accord amiable n'est trouvé, la suppression de la servitude doit être sollicitée auprès du juge judiciaire.

IV – La servitude de recul des plantations

Code civil, articles 671 à 673

IV- 1 – Objet de la servitude

Cette servitude a pour objet de limiter les désagréments dus aux incursions des plantations privées sur la propriété du voisin. Elle ne concerne que les terrains privés contigus.

IV- 2 – La réglementation

A défaut de règlements ou d'usages particuliers (règlements de PLU ou de lotissements par exemple), les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être distantes d'au moins 2 mètres de la limite parcellaire, les autres plantations doivent être distantes d'au moins 0,50 mètre de la limite parcellaire.

La distance se calcule du milieu du tronc. Si les terrains sont à des niveaux différents, la hauteur des plantations est mesurée par rapport au terrain où elles sont installées.

Le propriétaire des plantations doit couper les branches qui empiètent chez le voisin. Ce dernier peut, en revanche, couper lui-même les racines qui avancent sur son terrain.

Lorsque le propriétaire des plantations ne respecte pas les règles ci-dessus, il peut être contraint par le juge judiciaire soit d'étêter les arbres, soit de les arracher, ou d'en élaguer les branches en cas d'empiètement chez le voisin.

IV- 3 – Acquisition de la servitude

La servitude s'acquiert par prescription trentenaire (la hauteur légale est dépassée depuis plus de trente ans) ou par destination du père de famille (les plantations ont déjà atteint la hauteur légale et le terrain est divisé sans tenir compte du recul légal).

V – La servitude d'écoulement des eaux naturelles

Code civil, articles 640 à 643 et 681

V- 1 – Objet

Il existe en fait deux servitudes d'écoulement des eaux naturelles distinctes.

L'une concerne les eaux qui ruissellent sur le sol, l'autre concerne les eaux qui ruissellent sur une toiture. Ces deux servitudes se présentent « à fonds renversés » puisque la première est subie par les terrains situés en contrebas du terrain où les eaux ruissellent alors que la seconde est subie par le terrain d'assiette du bâtiment sur le toit duquel les eaux ruissellent.

Ces deux servitudes ont donc pour objet de préciser les droits et obligations respectives des propriétaires des fonds sur lesquels se déversent des eaux naturelles d'une part, des propriétaires des fonds situés en contrebas d'autre part.

V- 2 – La servitude d'écoulement des eaux naturelles sur le sol

Les eaux dont il s'agit sont les eaux de pluie, les eaux provenant de la fonte des neiges, la grêle, la glace se formant naturellement et les eaux de source.

Le propriétaire d'un fonds inférieur est tenu de recevoir les eaux naturelles qui s'écoulent librement d'un fonds plus élevé. Le propriétaire du fonds plus élevé peut user et disposer des eaux naturelles qui tombent sur son fonds, mais ne peut rien faire qui aggrave la servitude. Dès lors que l'eau a été altérée ou que son écoulement n'est pas le résultat naturel de la configuration des lieux (si la morphologie du terrain a été modifiée par exemple), le propriétaire du fonds inférieur peut, soit demander une indemnité, soit s'opposer à l'écoulement.

La servitude s'applique aux terrains situés en contrebas d'une voie publique, sauf si l'écoulement des eaux de ruissellement est aggravé par intervention de l'homme (eaux canalisées déversées en un seul point par exemple) ou si l'écoulement résulte d'un défaut d'entretien. Inversement, les voies publiques doivent recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement des propriétés riveraines, mais à la condition que ces eaux ne portent pas atteinte à la sécurité publique (article R 116-2 du code de la voirie routière).

Notons enfin que la disposition suivante de l'article d'un plan local d'urbanisme relatif aux réseaux a été jugée légale par la cour administrative d'appel de Paris : « Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ».

La servitude ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, une digue empêchant l'écoulement ou une aggravation de l'écoulement peuvent être acquis par prescription trentenaire.

V- 3 – La servitude d'écoulement des eaux pluviales sur les toitures

Tout propriétaire doit édifier le toit de son bâtiment de telle sorte que les eaux de pluie s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique.

Si les eaux s'écoulent directement du toit chez le voisin, ce dernier peut exiger la réalisation de travaux de nature à remédier à la situation (la mise en place d'une gouttière par exemple).

La servitude est respectée si les eaux tombées sur le toit d'un propriétaire se déversent immédiatement de ce toit sur son propre fonds ou sur la voie publique pour se répandre ensuite, par le seul effet de la pente du sol, vers les fonds voisins inférieurs dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La servitude s'éteint par prescription trentenaire. En effet, la servitude est acquise par le propriétaire du toit si le voisin a subi pendant trente ans sans réagir un écoulement provenant directement de la toiture en cause.