

LES SERVITUDES





SOMM- AIRE

1. La notion de servitude _____ p.5

- Quels sont les éléments constitutifs de la servitude ?

2. Les caractéristiques de la servitude _____ p.5

- Quelles sont les principales catégories de servitudes ?
- Quelles sont les caractéristiques communes aux servitudes ?
- Quelles sont les différentes formes de servitudes ?

3. La constitution d'une servitude _____ p.7

- Comment établir une servitude ?
- Quelle est la durée d'une servitude ?

4. Les recours en cas de litige lié à une servitude _____ p.9

- Quel est le tribunal compétent ?

Le droit de la propriété est un principe fondamental et constitutionnel.

Toutefois celui-ci peut être tempéré par des dispositions légales ou conventionnelles instaurant une servitude. La servitude de droit privé est une charge imposée à un immeuble bâti ou non bâti (le fonds servant) au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (le fonds dominant). Dans ce cas elle a pour objet l'utilité privée (elle permet, par exemple à un propriétaire d'un terrain enclavé, la pleine jouissance de son bien en lui reconnaissant un droit de passage sur une propriété voisine). Le Code civil liste différents types de servitudes pouvant grever un fonds. Lorsque la servitude a pour objet l'intérêt général on parle de servitude d'urbanisme ou d'utilité publique. Alors que les servitudes d'urbanisme trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. En principe, afin de préserver les finances locales, les servitudes d'urbanismes n'ouvrent droit à aucune indemnité, sauf « s'il résulte de ces servitudes, une atteinte à des droits acquis ou une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui tient compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du PLU approuvé ».

En revanche, les servitudes dites d'utilité publique recensées à l'article A. 126-1 peuvent donner lieu à indemnisation en cas de dépossession et préjudice anormal et spécial.

L'objectif de cette note est de faire le point sur les différentes formes de servitudes en analysant leurs éléments constitutifs, leurs caractéristiques ainsi que les modes d'établissement.

1. La notion de servitude

■ Quels sont les éléments constitutifs de la servitude?

L'article 637 du Code civil dispose qu' « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». La constitution d'une servitude nécessite la présence de 3 éléments cumulatifs :

A) Un fonds

Un fonds est un terrain considéré comme un bien immeuble. En effet l'article 518 du Code civil précise que les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. La notion d'immeuble par nature comprend donc le sol et les constructions qui y sont fixées. La servitude peut donc aussi bien porter sur le terrain que sur le bâtiment s'y trouvant.

B) Des propriétés distinctes

L'article 705 du Code civil prévoit que « toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main ». Cela suppose donc que la servitude ne peut être constituée que dans le cadre de propriétaires distincts.

FOCUS

Auparavant la Cour de cassation considérait comme incompatible le principe de servitude et celui de copropriété. Depuis un arrêt du 30 juin 2004 la Cour de cassation a modifié sa position et considère qu'une servitude peut être établie entre 2 propriétaires distincts de parties privatives pour permettre l'accès à une partie commune ou à l'une des parties privatives.

C) Un fonds affecté au service d'un autre fonds

Cette servitude suppose au moins deux fonds, deux propriétaires : le « fonds dominant » auquel elle profite, c'est à dire la propriété qui va bénéficier de cette servitude et le « fonds servant » qu'elle grève, qui subit cette servitude.

 **La servitude ne peut être constituée que dans le cadre de propriétaires distincts.**

2. Les caractéristiques de la servitude

■ Quelles sont les principales catégories de servitudes ?

Le Code civil distingue trois grandes catégories de servitudes selon leur source :

A) Les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux

Les servitudes qui dérivent de la situation des lieux sont envisagées aux articles 640 et suivants du Code civil. Elles concernent l'écoulement des eaux et le bornage.

Dans le cas des servitudes dérivant de l'écoulement des eaux, les fonds inférieurs

sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Cela a pour conséquence que le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement et que le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Dans le cas des servitudes découlant du bornage, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

B) Les servitudes légales

Lorsque les servitudes ont pour objet l'utilité des particuliers, il s'agit de servitudes de droit privé. Lorsqu'elles ont pour objet l'utilité publique ou communale, ce sont des servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique.

1) Les servitudes d'urbanisme et d'utilité publique

Les « charges d'urbanisme » (servitudes d'urbanisme et servitude d'utilité publique) se distinguent des servitudes de droit privé (au sens du Code civil) en limitant le droit de propriété et d'usage des sols, dans l'intérêt général et non dans l'intérêt du propriétaire du fonds dominant. Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but d'urbanisme, elles imposent souvent des servitudes passives (interdiction de dépasser une certaine hauteur), ou actives (obligation de réaliser des plantations). Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, sont issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et instituées par des lois et règlements particuliers (Code de l'environnement, Code rural, Code de la santé publique...). Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

2) Les servitudes de droit privé

Une servitude de droit privé peut se définir comme une charge supportée par une propriété privée au profit d'une autre propriété (appartenant à une personne différente). Elle est établie dans l'intérêt du propriétaire du fonds dominant. Le Code civil reconnaît plusieurs types de servitudes.

-les servitudes de mitoyenneté¹ : La mitoyenneté est un droit de propriété sur un mur, une clôture, une haie, un fossé, édifiés sur la limite séparative, qui appartiennent en commun à deux voisins, dont les terrains sont contigus. Chaque propriétaire peut utiliser le mur, à condition de ne pas nuire aux droits de son voisin.


-Les servitudes de vues² : Elles ont pour objet de préserver l'intimité des voisins en imposant une distance minimale d'implantation des ouvertures entre deux propriétés contiguës.

-La servitude de droit de passage en cas d'enclave³ : Le Code civil reconnaît au propriétaire d'un fonds enclavé un droit de passage sur une propriété voisine.

Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin. La servitude de tour d'échelle accorde au propriétaire un droit de passage sur le terrain de son voisin pour effectuer des travaux.

C) Les servitudes établies par le fait de l'homme⁴

Les propriétaires peuvent établir sur leurs propriétés les servitudes qui leur conviennent, à condition qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. La servitude ne doit pas porter atteinte au caractère absolu du droit de la propriété du propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant. Il doit toujours s'agir d'une charge imposée à un fonds au profit d'un autre fonds. La servitude ne peut être instituée conventionnellement que par un acte notarié qui doit être publié pour produire ses effets à l'égard des tiers. La qualité de propriétaire n'est pas suffisante pour créer une servitude conventionnelle, les conditions nécessaires à la formation du contrat tel la capacité ou le consentement des parties doivent être réunies.

 **Lorsque les servitudes ont pour objet l'utilité des particuliers, il s'agit de servitudes de droit privé. Lorsqu'elles ont pour objet l'utilité publique ou communale, ce sont des servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique.**

■ Quelles sont les caractéristiques communes aux différentes servitudes ?

A) Caractère réel immobilier

La servitude est un droit réel immobilier. Elle ne pèse pas sur les propriétaires mais porte uniquement sur l'immeuble. Elle est opposable aux tiers. A cette fin elle doit faire l'objet d'une publicité foncière.

B) Caractère accessoire

La servitude est un accessoire indissociable du fonds dominant. Elle ne peut donc être ni saisie ni cédée ou hypothéquée indépendamment de ce fonds. Elle est par conséquent transférée avec le fonds.

¹Art. 653 à 673 du Code civil

²Art. 675 à 680 du Code civil

³Art. 682 à 685-1 du Code civil

⁴Art. 686 à 689 du Code civil

C) Caractère perpétuel

La propriété étant perpétuelle, la servitude grevant le fonds a donc aussi un caractère perpétuel. Cependant certaines dérogations permettent de limiter ce principe. Il est par exemple possible de créer une servitude temporelle par convention. Le terme prévu dans la convention indique la fin de la servitude.

D) Caractère indivisible

L'article 700, al. 1er du Code civil dispose que « si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée. » Lorsque le fonds dominant ou servant est divisé, la servitude profite à toutes les parties du fonds divisé.

■ Quelles sont les différentes formes de servitudes ?

A) Les servitudes continues ou discontinues

L'article 688 du Code civil opère une distinction entre les servitudes continues et discontinues. Ainsi les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de

l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce alors que les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin de l'intervention de l'homme pour être exercées. (Exemples : le droit de passage, le droit de puisage, pacage).

B) Les servitudes apparentes ou non apparentes

L'article 689 du Code civil oppose les servitudes apparentes aux servitudes non apparentes. Ainsi les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs (tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.) alors que les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence (tels que, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée).

FOCUS La jurisprudence⁵ admet que la règle de l'indivisibilité de la servitude ne permet pas de faire supporter au fonds servant une charge nouvelle résultant de l'adjonction au fonds dominant d'une nouvelle parcelle étrangère à la servitude. Le rattachement à la parcelle visée par l'acte constitutif d'une parcelle non visée par l'acte constitutif ne peut donc avoir pour conséquence d'étendre à cette dernière le bénéfice de la servitude.

⁵CA 14 novembre 2006
⁶Art. 690 du Code civil

3. La constitution d'une servitude

■ Comment s'établit une servitude ?

Le Code civil admet que les servitudes peuvent s'établir de trois façons :

A) Par titre

Dans ce cas elles s'établissent par convention amiable entre propriétaires. L'étendue et les modalités d'exercice des servitudes conventionnelles sont définitivement fixées par le titre qui les institue et ne peuvent être modifiées que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds dominant et servant.


B) Par prescription trentenaire

Le propriétaire qui revendique la prescription trentenaire doit prouver qu'il a possédé la servitude durant ce délai. La preuve peut être apportée par tous moyens à la condition de pouvoir démontrer la possession de la servitude de manière continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque. Ce mode d'établissement ne peut donc concerner que les servitudes continues et apparentes⁶. Exemple : servitude de vue.

C) Par destination du père de famille

Cette servitude ne peut être invoquée que s'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire

et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. Toutefois la jurisprudence admet l'existence de la servitude par destination du père de famille, même discontinue, lorsque l'acte par lequel la propriété initiale a été divisée ne comporte pas de clause contraire à la servitude.

 **La preuve de la prescription trentenaire peut être apportée par tous moyens à la condition de pouvoir démontrer la possession de la servitude de manière continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque.**

Quelle est la durée d'une servitude ?

Les servitudes sont, en principe, perpétuelles. Cependant, il est possible de créer des servitudes temporaires, pour une durée déterminée, de plus qu'il existe un certain nombre de causes d'extinction des servitudes.

A) L'extinction des servitudes par suite de l'impossibilité d'en user ou de leur inutilité :

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un état en empêchant l'usage. Ainsi une servitude de passage pour cause d'enclave s'éteint lorsque le terrain qui en bénéficie n'est plus enclavé ; La perte d'utilité entraîne donc l'extinction de la servitude. Toutefois, l'extinction de la servitude de passage en cas de cessation de l'enclave est inapplicable aux servitudes conventionnelles.

B) L'extinction des servitudes par la confusion des fonds

L'extinction d'une servitude peut découler de la réunion de la qualité de propriétaire des fonds dominant et servant. En cas de séparation ultérieure des fonds dominant et servant, la servitude n'est pas automatiquement rétablie et suppose un nouvel acte constitutif.

C) L'extinction des servitudes par le non-usage trentenaire :

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans. L'écoulement du temps permet donc l'extinction d'une servitude de la même manière qu'il permet sa constitution. La prescription extinctive concerne toutes les servitudes du fait de l'Homme. Elle ne s'applique pas, sauf exception, aux servitudes légales et naturelles. Le point de départ du délai de trente ans dépend du caractère continu ou discontinu de la servitude. Dans le cas d'une servitude continue, le délai de prescription extinctive court à compter du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude. Dans le cas d'une servitude discontinue, le délai de la prescription extinctive court à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir.

D) L'extinction des servitudes par la renonciation :

Les servitudes conventionnelles peuvent s'éteindre par renonciation du propriétaire du fonds dominant. La renonciation signifie l'abandon d'un droit. Le notaire établit alors un acte authentique constatant cette renonciation à servitude qu'il publie au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

73ème Civ 2 mars 2017

4. Les recours en cas de litige lié à la servitude

■ Quel est le tribunal compétent ?

En cas de recours le tribunal compétent diffère selon qu'il s'agisse d'une servitude de droit privé ou d'une servitude de droit public.

a) La servitude de droit public

Dans la mesure où sa constitution est liée à l'intérêt général il n'est en principe pas possible de la contester. Cependant une contestation reste possible lorsqu'une personne a un intérêt légitime de former un recours contre l'acte instituant la servitude. Le tribunal compétent est donc le tribunal administratif.

b) La servitude de droit privé

Le règlement du litige à l'amiable est préconisé. Il faut dans un premier temps tenter de s'adresser directement au voisin avant de lui adresser une mise en demeure par courrier recommandé AR.

En cas de persistance du litige il est nécessaire de saisir un conciliateur de justice auprès d'une maison de justice et du droit ou du tribunal de proximité du lieu de l'immeuble. En cas d'échec de la conciliation il appartiendra au juge du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble de trancher.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°61 Juillet – 2024