



SERVICES D'ÉDROIT PRIVÉ

SERVITUDES DE DROIT PRIVE, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter (voire d'interdire) l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol. Elles trouvent principalement leur source dans le Code Civil (art. 637 à 710), mais également dans des textes spéciaux (le Code de l'Urbanisme, le Code Forestier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique ...)

LES GRANDS TYPES DE SERVITUDES

Il existe des servitudes de droit privé et des servitudes de droit public, lesquelles se décomposent en servitudes d'urbanisme et servitudes d'utilité publique.

Les servitudes de droit privé

Les servitudes constituent un droit réel, accessoire du droit de propriété, et elles sont intrinsèquement liées à l'immeuble.

Les principales servitudes de droit privé ont pour origine la loi, et notamment le Code Civil :

- les servitudes légales de passage afin d'accéder à un fonds par un autre fonds («*le droit de passage*»),
- les servitudes de vue,
- la distance minimum des plantations par rapport à la limite séparative d'un terrain,
- la servitude d'écoulement ...

Les servitudes d'urbanisme

Ces servitudes peuvent s'appliquer soit à l'ensemble du territoire national (RNU), soit à certaines parties du territoire (PLU, PSMV, ...).

Les servitudes d'utilité publique (R.126-1 du Code de l'Urbanisme)

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives (distinctes des servitudes d'urbanisme) qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme lorsqu'il existe. Elles se répartissent en 4 grandes catégories :

- les servitudes relatives à la protection du patrimoine (monuments historiques et sites protégés),
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

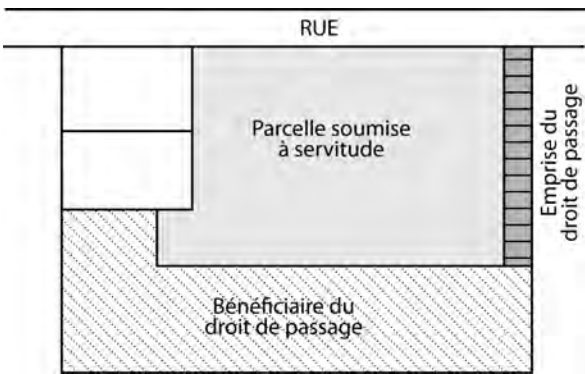
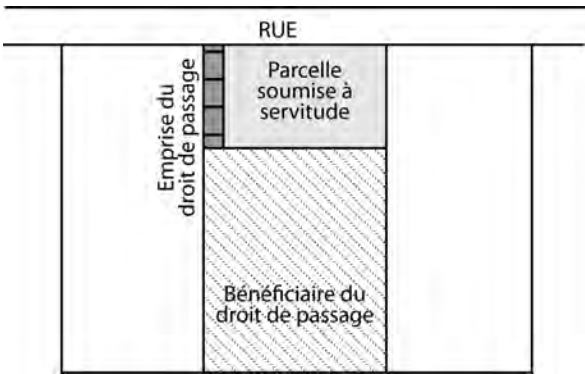
Toutes ces servitudes sont bien entendu motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique) et établissent, à l'initiative de l'administration, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres.

QUELQUES EXEMPLES CONCRETS UTILES AU QUOTIDIEN

Le droit de passage

Le propriétaire d'un terrain enclavé est en droit de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins afin d'assurer une desserte correcte de son bien. Les modalités d'exercice du droit de passage sont déterminées soit d'un commun accord entre les parties, soit à défaut d'accord par le juge, soit par la prescription.

Exemples de droit de passage



La servitude de passage sur le littoral (loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976)

Il existe une servitude de passage qui institue le droit de libre parcours en bord de mer. Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont donc grevées sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de passage destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Le « tour d'échelle »

Cette servitude a aujourd'hui disparu du droit français.

Toutefois, si des travaux sur un bâtiment sont nécessaires et urgents, et que pour les réaliser, un propriétaire doit obligatoirement passer sur la propriété de son voisin, le juge (en cas de désaccord entre les voisins) lui accordera l'autorisation demandée.

Le voisin devra alors supporter la gêne que lui occasionneront les travaux comme un inconvénient normal de voisinage, si celle-ci est temporaire et de courte durée.

Dans tous les cas, que l'autorisation soit spontanément accordée par le voisin ou que ce soit le juge qui le délivre,

le voisin a droit à la réparation des dommages résultant de la réalisation des travaux. Pour éviter un conflit, il est vivement recommandé de faire dresser par huissier un constat avant et après les travaux. Les frais seront à la charge de celui qui les entreprend.

La servitude de vue

L'aménagement de «vues» sur une propriété voisine, c'est-à-dire de fenêtres ou de toute autre ouverture (porte-fenêtre, vasistas, véranda, balcon, terrasse...), doit nécessairement obéir à certaines règles d'implantation. En l'espèce, il convient de bien dissocier « vue » et « jour » .

(cf. schémas d'implantation des baies ci-dessous)

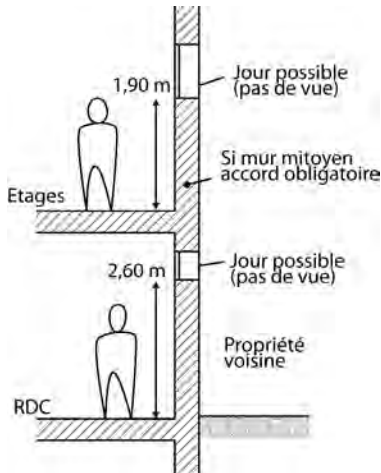
Définition :

- Les jours, appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont «à verre dormant», c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

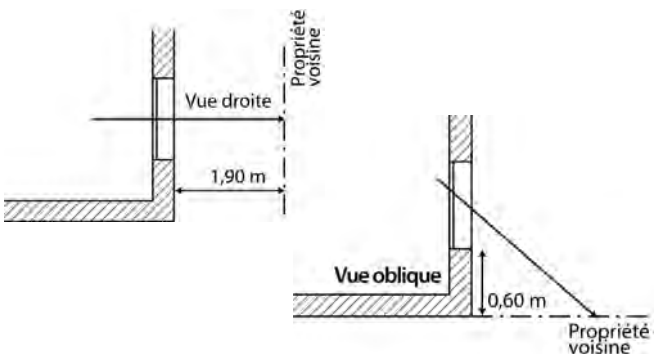
- Les vues permettent au contraire le passage de l'air aussi bien que de la lumière, ce sont des fenêtres susceptibles d'être ouvertes, et d'où par conséquent le regard peut librement porter sur la propriété d'autrui (Ex. : on y assimile les balcons, les terrasses avec accès, les toits construits en forme de plateforme...)

Schémas d'implantation des baies

Règle en limite de propriété :
vue en coupe



Règle à proximité de la limite de propriété :
vues en plan



Si ces règles ne sont pas respectées, la vue peut légalement être contestée pendant 30 ans. Mais si aucune démarche n'a été engagée pendant cette période ou si s'il y a eu accord entre les parties, la vue ne peut plus être contestée ; on parle alors de « servitude de vue ».