

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.

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.

EXEMPLES DE DROIT DE PASSAGE

