Propriété Privée Rurale

LRDVP N°19

Webinaire LRDVP 19

LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

QUAND VOTRE TERRAIN APPARTIENT AUSSI UN PEU AUX AUTRES : TOUR D'HORIZON DES SERVITUDES QUI PEUVENT AFFECTER VOTRE FONDS

05/11/2026

INTRODUCTION

Définition

- Une charge imposée sur un fonds, pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire (art.637 c.civ)
  - Le **fonds dominant** bénéficie de la servitude
  - Le **fonds servant** supportage la charge

- La charge pèse sur le fonds et non sur la personne
- Transmise avec les propriétés successives
- En principe perpétuelle, sauf durée limitée prévue par le titre

LES 3 CATÉGORIES DE SERVITUDE

- Les **servitudes naturelles** : qui dérivent de la configuration des lieux
- Les **servitudes légales** imposées par la loi
- Les **servitudes conventionnelles** librement créées par les propriétaires

Il faut rechercher l'origine et la qualification juridique de la servitude

CARACTÉRISTIQUES DES SERVITUDES

Continue / discontinue et apparente / non apparente

- Les **servitudes continues** s'exercent sans intervention renouvelée de l'homme.
  Ex: les conduites d'eau, les égouts, les vues. (art. 688 c.civ)
- A l'inverse, les **servitudes discontinues** supposent une intervention humaine pour être utilisée.
  Ex: droit de passage, droit de puisage.
- Les **servitudes apparentes** se révèlent par un ouvrage ou un signe extérieur.
  Ex : porte, fenêtre, aqueduc. (art.689 c.civ)
- Les **servitudes non apparentes** ne présentent aucun signe extérieur de leur existence.
  Ex: interdiction de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.



LES SERVITUDES DU FAIT DE L'HOMME

LES SERVITUDES DU FAIT DE L'HOMME

Comment une servitude est-elle créée ?

Une servitude établie par le fait de l'homme peut résulter :

- D'un titre: convention, acte de vente, partage, donation ou testament.
- De la prescription trentenaire mais seulement pour les servitudes à la fois continues et apparentes.
- De la destination du père de famille : lorsqu'un propriétaire unique a aménagé deux parties de sa propriété comme s'il existait une servitude, puis les a séparées.

LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Des servitudes voulues ou aménagées par les propriétaires

Les propriétaires peuvent établir les servitudes qu'ils jugent utiles, à condition :

- qu'elles bénéficient à un fonds et non seulement à une personne ;
- qu'elles grèvent un fonds déterminé ;
- qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public ;
- qu'elles ne privent pas le propriétaire du fonds servant de toute jouissance de son bien.

L'étendue de la servitude est déterminée principalement par le titre qui l'a créée.

LES SERVITUDES PRIVÉES

Le titre constitue la règle entre les propriétaires

Pour connaître l'étendue d'une servitude conventionnelle, il faut relire précisément l'acte.

Il convient de vérifier :

- les parcelles dominantes et servantes ;
- le tracé et la largeur du passage (l'assiette) ;
- la destination de la servitude ;
- les modalités d'entretien ;
- les conditions de modification ou d'extinction.

LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

La servitude de passage

Le propriétaire du fonds dominant peut réaliser les ouvrages nécessaires à l'usage de la servitude, généralement à ses frais. Il ne doit pas :

- changer la nature de la servitude ;
- modifier unilatéralement son tracé ;
- en élargir l'usage au-delà du titre ;
- aggraver la charge du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne doit pas empêcher ou rendre plus difficile l'exercice de la servitude.

LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Peut-on déplacer une servitude de passage ?

Le propriétaire du fonds servant ne peut pas déplacer unilatéralement la servitude. Il lui faut :

- l'accord du propriétaire du fonds dominant ;
- ou une autorisation judiciaire.

Le déplacement peut être admis lorsque :

- l'emplacement initial est devenu plus onéreux ou empêche des travaux avantageux ;
- le nouvel emplacement est aussi commode que l'ancien.

Les frais sont, en principe, supportés par le propriétaire qui demande le déplacement.

LES SERVITUDES PRIVÉES

Quelques exemples

- La servitude *non aedficandiu* interdit construire sur tout ou partie de sa propriété
- La servitude *non altius tollendi* interdit d'y élever des constructions au-delà d'une hauteur déterminée
- La servitude *oneris facendi* donne droit d'appuyer sa maison ou son mur sur le mur du voisin
- La servitude de tour d’échelle
- La servitude de surplomb



LES SERVITUDES NATURELLES

L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Une servitude qui résulte de la configuration des lieux

La principale servitude naturelle concerne **l'écoulement des eaux**.

Le propriétaire du fonds inférieur doit recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur, sans intervention humaine (art.640 c.civ)

Cette règle concerne notamment :

- les eaux pluviales ;
- les eaux de ruissellement ;
- les eaux d'infiltration ;
- le trop-plein naturel d'une mare ou d'un étang.

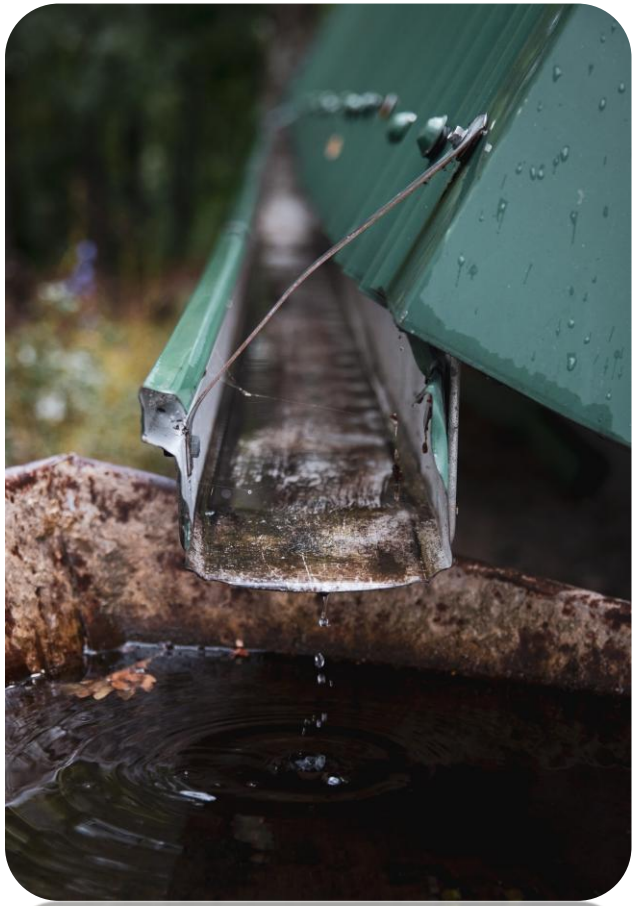
L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les obligations des propriétaires

Le propriétaire du fonds supérieur **ne peut rien faire qui aggrave la charge supportée** par le fonds inférieur.

Le propriétaire du fonds inférieur **ne peut pas empêcher l'écoulement naturel** des eaux. Ex : en construisant une digue ou un obstacle artificiel.

Attention **la servitude ne s'applique pas pour les eaux de toiture** : le propriétaire doit les diriger sur son propre terrain ou vers la voie publique ; mais pas directement sur la propriété voisine. (C.civ., art.681)



L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Que faire en cas d'aggravation de l'écoulement ?

Lorsque des travaux aggravent l'écoulement naturel, le propriétaire du fonds inférieur peut demander :

- la cessation de l'aggravation ;
- la remise en état des lieux ;
- la modification des ouvrages ;
- la réparation du préjudice subi.

Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas être contraint d'accepter sur son propre terrain un ouvrage destiné à corriger les conséquences des travaux réalisés sur le fonds supérieur.



LES SERVITUDES LÉGALES

LES SERVITUDES LÉGALES

Des servitudes imposées par la loi

Les servitudes légales peuvent être instituées :

- pour l'utilité publique ;
- ou pour l'utilité des particuliers (C.civ., art.649).

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitudes d'intérêt publique : que peut faire le propriétaire ?

Ces servitudes :

- présentent un caractère d'ordre public ;
- s'imposent au propriétaire ;
- ne disparaissent pas par le seul non-usage pendant trente ans.

Le propriétaire peut toutefois contester, selon les voies de recours applicables :

- la légalité de l'acte administratif ;
- l'emprise retenue ;
- les conditions d'exécution des travaux ;
- les dommages causés ;
- ou le montant de l'indemnité lorsqu'un droit à indemnisation est possible

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Des servitudes d'intérêt publique

La servitude doit d'abord être prévu par un texte législatif ou réglementaire.

Elle est ensuite mise en œuvre selon la procédure propre à chaque catégorie, généralement au moyen d'un acte administratif.

Selon les textes applicables, cette procédure peut notamment comporter :

- une étude du projet et de son emprise ;
- la consultation des personnes ou organismes concernés ;
- une enquête publique ;
- une décision de l'autorité administrative ;

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Des servitudes d'intérêt publique

Les SUP affectant l'utilisation du sol figurent en annexe :

- du plan local d'urbanisme ;
- ou de la carte communale.

Elles peuvent également être consultées sur le Géoportail de l'urbanisme.

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes de passage

- **Servitudes de marchepied et de halage** : Imposent aux riverains des cours d'eau navigables et flottables un marchepied sur une rive (3,25 mètres), et un chemin de halage (7,80 mètres de largeur et 9,75 mètres sans plantation) afin de laisser une zone libre de passage au gestionnaire du cours d'eau, aux pêcheurs et aux piétons. (C.civ., art.650)
- **Servitude de passage le long de tout le littoral** (C.envir., art.321-9)

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'urbanisme

- Servitude qui réglemente l'utilisation des sols, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, la proportion des surfaces bâties et non bâties, la répartition des immeubles entre les zones
- Servitude d'éloignement des installations classées

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitudes relatives à la distribution d'énergie

- Au profit des ouvrages d'électricité et de gaz (conduite de gaz, ligne électrique)
- Indemnités selon le préjudice effectivement subi, en distinguant notamment la situation du propriétaire de celle de l'exploitant. Peuvent notamment être concernés : dépréciation du fonds ; troubles de jouissance ou d'exploitation ; gêne occasionnée par les ouvrages et leur entretien. Juge judiciaire compétent en la matière.
- Des barèmes d'indemnisation ont été établis (ils peuvent être obtenus auprès des chambres d'agriculture).

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La problématique de l'installation de la fibre

- Deux droits à distinguer : l'autorisation d'utiliser le poteau (Enedis, Orange…) et le droit de faire passer la fibre sur ou au-dessus de la propriété privée.
- La fibre relève d'un régime propre : articles L.45-9 et L.48 du Code des postes et des communications électroniques (CPCE).
- L'article L.48 permet l'utilisation de l'installation d'un tiers, mais l'opérateur doit pouvoir justifier du titre ou de la servitude lui permettant d'occuper ou de survoler la propriété.
- Une servitude peut être instituée selon la procédure prévue par les articles R.20-55 et suivants du CPCE, avec notamment information du propriétaire et intervention du maire

Demander à l'opérateur le fondement juridique précis autorisant le passage de la fibre sur votre parcelle

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE

La servitude de passage pour cause d'enclave

Un fonds est enclavé lorsqu'il ne dispose pas d'une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation normale. (art.682 c.civ)

Le propriétaire peut alors réclamer un passage sur les fonds voisins. Mais une simple gêne ou un accès moins commode ne suffit pas.

Il faut démontrer :

- l'absence d'accès ;
- l'insuffisance réelle de l'accès existant ;
- ou le coût excessif des travaux nécessaires pour rendre cet accès utilisable.

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE

Où doit passer le chemin de désenclavement ?

À défaut d'accord amiable, le passage est fixé par le juge.

Le tracé doit en principe :

- rejoindre la voie publique par le trajet le plus court ;
- occasionner le moins de dommages possible au fonds servant ;
- permettre une utilisation normale du fonds enclavé ;
- Lorsque l'enclave résulte de la division d'une propriété, le passage doit d'abord être recherché sur les terrains issus de cette division.

Indemnité proportionnée au dommage causé au fonds servant. (C.civ., art.682)

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE

Distances des plantations, branches et racines

En l'absence de règlement particulier ou d'usage local :

- les plantations dépassant 2 mètres doivent se trouver à au moins 2 mètres de la limite séparative ;
- les autres plantations doivent respecter une distance minimale de 50 centimètres. (C.civ., art.671)

Le voisin peut demander l'arrachage ou la réduction à la hauteur légale. (C.civ., art.672)

Pour les branches et les racines : il peut exiger que le propriétaire coupe les branches ; il ne peut pas couper lui-même ces branches ; il peut couper les racines, ronces et brindilles à la limite de sa propriété.

LES SERVITUDES LÉGALES D'UTILITÉ PRIVÉE

Distances pour les vues

Les vues sont des ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air et permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets. Ex: balcon, terrasse…

- Pour une vue droite, une distance minimale de 1,90 mètre doit en principe être respectée.
- Pour une vue oblique, la distance minimale est de 60 centimètres. (C.civ., art. 676 à 680)

LES SERVITUDES LÉGALES

D’autres servitudes

- Servitude liée à la prévention des inondations ;
- Servitude de drainage ou d’aqueduc ;
- Servitude de défense contre l’incendie.



L'EXTINCTION DE LA SERVITUDE

L'EXTINCTION DE LA SERVITUDE

Quand la servitude s'éteint-elle ?

Une servitude peut notamment s'éteindre par :

- l'impossibilité définitive de l'exercer ;
- la réunion des deux fonds entre les mains d'un même propriétaire ;
- le non-usage pendant trente ans (non applicable au SUP) ;
- la renonciation du propriétaire du fonds dominant ;
- l'arrivée du terme prévu par le titre.



CONCLUSION

CONCLUSION

Face à une servitude, toujours vérifier

- Son origine juridique : loi, titre privé, prescription ou destination du père de famille
- Son emprise exacte et les parcelles concernées.
- Les droits et obligations de chacun : passage, entretien, travaux, élagage, interdiction de construire…
- Les possibilités d'indemnisation
- Les conditions de modification ou d'extinction.
- Servitude ou acte de pure tolérance ?

LA FÉDÉRATION À VOTRE SERVICE

Propriété Privée Rurale

Accédez à des informations juridiques précieuses !

Abonnez-vous à notre revue en cliquant **ICI**

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

