



# La Gestion du Domaine Privé et Public Communal

25 et 26 novembre 2015



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Les Servitudes



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

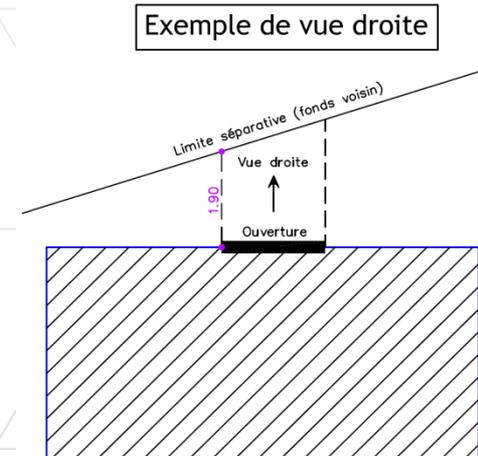
# Les Servitudes de vue

## Qu'est-ce qu'une vue ? Qu'est-ce qu'un jour ?

Une vue est une ouverture qui permet la vision chez le voisin : fenêtre, balcon, terrasse.

Il faut faire la distinction entre la vue droite et la vue oblique :

La vue est droite si son axe prolongé atteint le fonds voisin, la distance à respecter dans ce cas est de 1,90m minimum

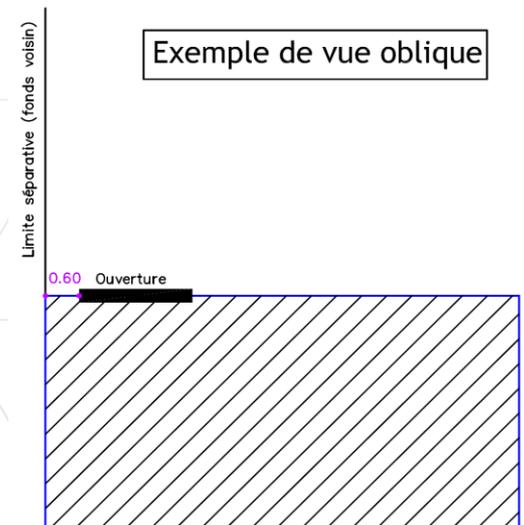


# Les Servitudes de vue

## Qu'est-ce qu'une vue ? Qu'est-ce qu'un jour ?

La vue est oblique si son axe prolongé n'atteint pas le fonds voisin, la distance à respecter dans ce cas est de 0,60m minimum

Un Jour est un aménagement qui ne laisse passer ni le regard ni l'air mais uniquement la lumière



# Les Servitudes de passage

## Définition

Une servitude est une charge imposée sur un héritage, le fond servant, pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire, le fond dominant.

La charge établie doit présenter un avantage, une utilité réelle pour le fonds dominant. Si l'utilité disparaît, la servitude disparaît.

Une servitude est un droit réel immobilier, c'est-à-dire qu'elle est rattachée à un immeuble et non à une personne.

Une servitude de passage est une servitude discontinue (elle nécessite l'intervention de l'homme pour exister et être exercée) et apparente.

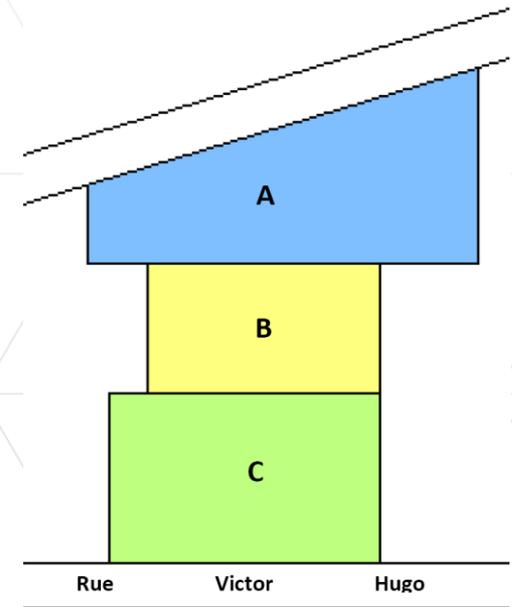
Il existe 2 types de servitudes de passage :

- La servitude légale en cas d'enclave,
- La servitude conventionnelle.

# Les Servitudes de passage

## LA SERVITUDE LEGALE EN CAS D'ENCLAVE :

Art 682 CC : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de se fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

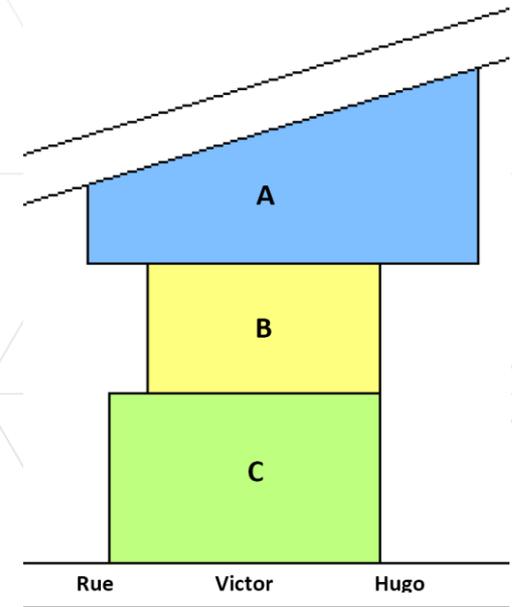


*La parcelle B est enclavée.*

# Les Servitudes de passage

## LA SERVITUDE LEGALE EN CAS D'ENCLAVE :

Ainsi la largeur du passage est dépendante de l'usage qui est fait du fonds. Les évolutions technologiques modifiant régulièrement la notion d'accès suffisant, la jurisprudence dit que chacun doit pouvoir accéder chez lui en voiture. Néanmoins pour l'exploitation d'un local artisanal ou commercial, le passage devra tenir compte de l'accès nécessaire à l'usage (poids lourds, etc.).

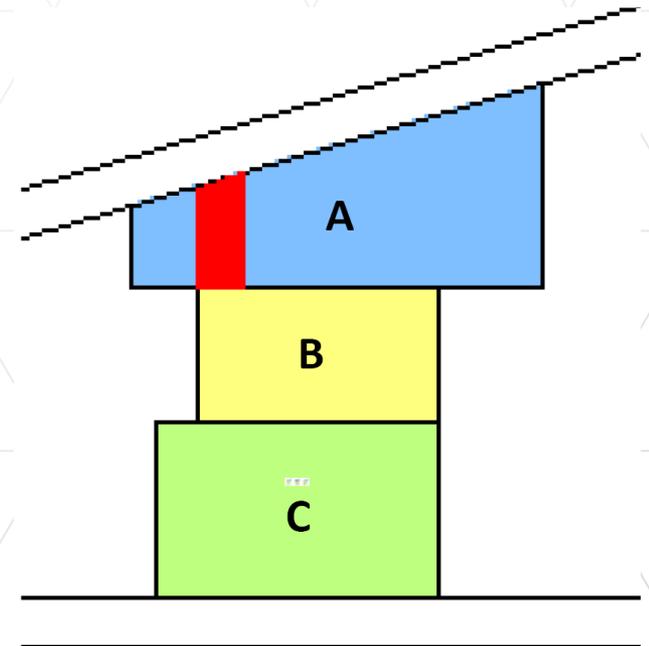


*La parcelle B est enclavée.*

# Les Servitudes de passage

## LA CONDITION DU DESENCLAVEMENT

Art 683 CC : « Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. »



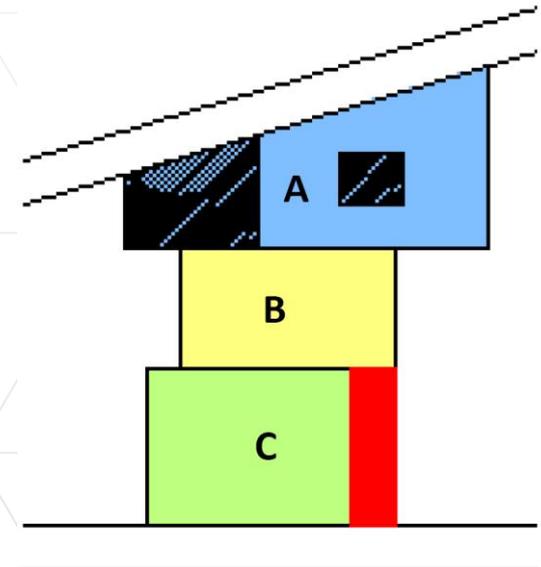
*Servitude de passage la plus courte*

# Les Servitudes de passage

## LA CONDITION DU DESENCLAVEMENT

Par exemple, en cas de nécessité d'élargissement d'une servitude de passage existante, dans le but d'obtenir un passage suffisant, il peut être envisagé de créer un nouveau passage plutôt que d'élargir l'ancien, si cette solution devait être moins dommageable pour le fonds servant.

Art 684 CC : « Si l'enclave résulte d'une division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. »



*Servitude de passage la moins dommageable*

# Les Servitudes de passage

## **EXERCICE DU DROIT DE PASSAGE :**

Le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu d'entretenir ni d'améliorer l'assiette de la servitude. Il n'est tenu que d'observer une attitude passive, en ne faisant rien qui tende à diminuer la servitude ou à la rendre plus incommode. Il peut se clore à condition de ne pas porter atteinte au passage.

L'institution d'une servitude de passage est assortie d'une indemnité (amiable ou judiciaire, forfaitaire ou annuelle, fixe ou indexée).

# Les Servitudes de passage

## **PRESCRIPTION DE L'ASSIETTE ET DU MODE DE PASSAGE :**

Art 685 CC : « L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu. »

Art 685-1 CC : « En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682. A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice. »

# Les Servitudes de passage

## **PRESCRIPTION DE L'ASSIETTE ET DU MODE DE PASSAGE :**

La servitude de passage étant discontinuée, elle ne peut s'acquérir ou s'éteindre par prescription trentenaire. Du fait de la situation d'enclavement, la servitude existe de plein droit en vertu de l'article 682 CC (en effet, si la servitude s'éteignait, le terrain resterait enclavé).

Par contre, cela est différent pour l'assiette de la servitude. En effet, si le propriétaire enclavé a durant 30 ans, utilisé un tracé différent de celui mentionné dans l'acte notarié, il acquiert un droit réel sur cette nouvelle assiette.

La servitude légale de passage cesse si l'enclave disparaît.

# Les Servitudes de passage

## **LA SERVITUDE CONVENTIONNELLE DE PASSAGE :**

En dehors du cas légal de l'enclave, une servitude de passage peut s'acquérir conventionnellement ou par destination du père de famille au bénéfice d'un fond non enclavé.

L'étendue et les conditions d'exercice de la servitude de passage sont alors définies la convention qui l'institue.

Une telle convention doit être établie sous forme authentique et publiée aux hypothèques afin d'être opposable au tiers.