

Les servitudes

En pratique, la servitude consiste en une restriction des droits d'un propriétaire sur son fonds et une extension corrélatrice des droits d'un autre propriétaire sur le sien.

Servitude d'écoulement

Servitude d'écoulement des eaux claires

L'article 740 du Code civil pose le principe général du libre écoulement naturel des eaux sur les fonds inférieurs sans indemnité, et l'article 640 prévoit l'aggravation de cette servitude avec comme corollaire la faculté pour le propriétaire du fonds inférieur d'être indemnisé. Cette charge d'écoulement naturel des eaux est imposée à tous les fonds, quelle que soit leur situation et en quelque main qu'ils se trouvent. Elle concerne les eaux non altérées, provenant des précipitations atmosphériques, de la fonte des neiges, du trop plein des marais, étangs, et inclut les diverses alluvions entraînées par ces eaux.

Le fonds inférieur ne reçoit que les eaux qui découlent naturellement ce qui exclut celles qui s'écoulent artificiellement vers lui. Sont exclues les eaux altérées par le fait de l'homme, telles que les eaux industrielles, usées, fétides ou insalubres. La nature et la qualité de l'eau sont appréciées souverainement par le juge.

L'article 642, alinéa 1 du Code civil concerne l'écoulement et l'utilisation des eaux de source et des cours d'eau. Le propriétaire d'un fonds sur lequel jaillit une source est propriétaire de cette source et peut librement en disposer sous réserve des droits acquis au propriétaire du fonds inférieur, ou de la servitude légale dont bénéficient les habitants des communes, villages ou hameaux. Le propriétaire du fonds se trouve réduit à la condition d'un simple usager (son droit se limite à une utilisation de l'eau à des fins agricoles ou industrielles) lorsque la source à la sortie du fonds forme un cours d'eau offrant le caractère d'eau publique et courante. L'intérêt public commande cette limitation.

L'article 681 dispose que tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique et non sur le fonds voisin. Cette obligation se fonde sur le principe général d'interdiction d'empiètement sur le fonds voisin et de respect du droit de propriété.

La question est plus délicate pour les servitudes d'écoulement des eaux usées.

Servitude de passage

La servitude de passage pour cause d'enclave est définie par les articles 682 et suivants du Code civil. Elle consiste à accorder au propriétaire d'un fonds qui ne dispose d'aucune issue ou d'une issue insuffisante pour l'exploitation de sa propriété, le droit à un passage suffisant pour assurer la

desserte complète de son fonds. L'état d'enclave est une notion relative dont la reconnaissance dépend de plusieurs critères et en dernière analyse de l'appréciation par le juge. Le passage s'entend de tout ce qui est indispensable afin d'assurer la communication en vue de l'utilisation normale du fonds enclavé, c'est dire que les simples gênes ou inconvénients sont inopérants en l'espèce.

Cette servitude ne doit pas être confondue avec celle née d'une convention (accord des parties propriétaires de différents terrains pour ménager et organiser un passage).

Servitude d'appui

La servitude d'appui pour l'irrigation est prévue par l'article L. 152-17 du Code rural (ancien C. rur., art. 126) permet à un propriétaire afin d'irriguer son fonds, d'appuyer sur la propriété voisine les ouvrages d'art nécessaires à sa prise d'eau, en contrepartie du versement d'une indemnité. Ces dispositions autorisent l'édification de barrage.

La servitude d'appui pour l'irrigation se distingue de la servitude d'appui en général. Cette dernière s'analysant en une obligation purement négative pour le propriétaire du fonds grevé. Il s'agit pour lui de supporter une charge, un poids, etc. En pratique, cette servitude est utilisée par les services de l'équipement, des télécoms ou de l'EDF. Le préjudice résultant de l'établissement de sa servitude est indemnisable. Mais il s'agit dans ce dernier cas d'une servitude issue de textes spéciaux, et fondés sur l'utilité publique.

Servitude de jour et de vue

On distingue les jours des vues. Les jours sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre dormant qui laisse traverser seulement la lumière ou encore des fenêtres situées à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage, qui ne permettent pas d'apercevoir les fonds voisins. Les vues sont des ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air, permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets. Pour ces raisons, le régime des vues est beaucoup plus restrictif que celui des jours.

Les jours de souffrance ou de tolérance sont des jours établis à des hauteurs inférieures à celles prévues par l'article 677 du Code civil (vingt-six décimètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et dix-neuf décimètres pour les étages supérieurs).

Le voisin est en droit de les faire supprimer, sauf exercice abusif de celui-ci, soit directement par demande d'obturation, soit indirectement par construction en limite de propriété ou acquisition de mitoyenneté.

Servitude de distance des constructions et plantations

Il faut distinguer l'hypothèse prévue par l'article 674 du Code civil, concernant les constructions, travaux ou dépôts nuisibles et qui ne vise que les travaux nocifs effectués par un propriétaire à

proximité d'un mur mitoyen ou du mur d'autrui, édifié antérieurement (l'article 674 n'est pas limitatif et les tribunaux ont la faculté d'apprécier librement le caractère préjudiciable des travaux) ; de l'hypothèse prévue par l'article 671 du Code civil qui fixe la distance à observer pour les plantations d'arbres, d'arbrisseaux et d'arbustes près de la limite de la propriété voisine. Les restrictions apportées par l'article 671 ne s'appliquent pas aux arbres plantés sur les propriétés privées bordant la voie publique.

Quasi servitudes : trouble de voisinage et tour d'échelle

Les quasi-servitudes résultent des obligations de voisinage.

a) Troubles de voisinage

La jurisprudence admet la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble pour troubles, même s'il s'est entouré de précautions dès lors que le dommage causé ' excède la mesure des obligations de voisinage .Par exemple : bruits, fumées, poussières, émanations toxiques, odeurs, perturbations radiophoniques, etc. provenant des usines, garages, théâtres, casinos, dancings, cimenteries, huileries, dépôts d'ordures, chantiers, etc.

Au cours de ces dernières décennies, la jurisprudence a étendu ces obligations négatives, sous l'effet du développement de l'urbanisation, et a appliqué la théorie des troubles du voisinage aux travaux de construction causant des dommages soit lors de leur réalisation, soit par leur achèvement, ou encore aux travaux de démolition.

b) ' Tour d'échelle '

L'ancien droit reconnaissait aux propriétaires d'un mur, ou d'un bâtiment, le droit de pénétrer sur un espace de terrain, le long de l'héritage contigu, afin d'effectuer tous travaux nécessaires à la conservation de la construction et, notamment, celui d'y poser des échelles.

La servitude de tour d'échelle et l'échelage n'ont pas été consacrés par le Code civil.

Rien ne s'oppose toutefois au maintien de semblables servitudes si elles ont été constituées par convention ou acquises par prescription suffisante au moment de la promulgation du Code civil (hypothèse rarissime aujourd'hui).

Quant à la servitude légale de tour d'échelle, se conformer strictement à l'abolition tacite du Code civil revenait à condamner bon nombre de bâtiments à la dégradation et à la ruine. La jurisprudence contemporaine, prenant conscience de son rôle de créateur de droit, n'hésite pas à consacrer une catégorie de droits originaux imposés par la nécessité mais cantonnés dans de justes limites.

Cette servitude est donc le droit exceptionnel consenti à un propriétaire de passer sur l'héritage de son voisin pour procéder à des réparations sur son propre immeuble. Elle est le fruit des obligations normales de voisinage sans constituer une servitude au sens strict.