

Université Aboubekr Belkaid, Tlemcen
Institut des Sciences Techniques et Appliquées



I.S.T.A

Servitudes

Matière: Instruments d'urbanisme



INTRODUCTION

De nombreux conflits de voisinage ont pour origine le non-respect d'un service foncier. Ce dernier est connu sous le nom de 'Servitude'. Elle représente la charge qui est imposée à un fonds servant pour le profit d'un fond bénéficiaire.

Il en est ainsi, par exemple, de la servitude de passage au profit d'un fonds enclavé.



L'idéal dans les relations entre voisins est de se parler afin de régler rapidement et de manière amicale les éventuels conflits. Mais il existe aussi de nombreuses réglementations qui permettent d'encadrer les droits et la liberté de chacun à vivre paisiblement et sans son intimité.

Ici des éléments d'information pour mieux comprendre ce qu'est une servitude et à quoi elle engage.

Qu'est ce que la servitude ?

Une servitude est une contrainte qui pèse sur une propriété au profit d'une autre propriété, appartenant chacune à un propriétaire différent.

La propriété qui supporte la charge s'appelle **fonds servant**.

La propriété qui profite de la contrainte s'appelle **fonds dominant**.

La servitude est un droit réel immobilier, car elle est attachée à la propriété et non au propriétaire. Pour preuve, la servitude liée à la propriété est mentionnée dans l'acte de vente ou de donation d'un bien immobilier.

La création des servitudes peut :

- avoir une origine légale ;
- naître de la configuration naturelle des lieux ;
- ou d'une convention signée entre deux propriétaires



À retenir

Une servitude exige une dualité de terrains, c'est-à-dire deux propriétés appartenant à deux propriétaires différents.

Création des servitudes

Servitudes légales

Les servitudes légales sont instaurées par le Code civil ou par la loi. Elles ont pour but d'éviter les conflits de voisinage.

Ainsi, la **servitude de vue** vous protège des regards indiscrets.

La **servitude de passage** permet l'accès d'un terrain enclavé à la voie publique.

Les distances pour les plantations permettent d'éviter l'invasion de branches ou de racines.

Création des servitudes

Servitudes naturelles

Les servitudes naturelles sont soumises à des règles légales, même si leur origine ne découle pas forcément de la loi.

Le meilleur exemple de servitude naturelle est celui de **l'écoulement naturel des eaux de ruissellement** d'un terrain situé en hauteur vers un terrain situé en contrebas.

Création des servitudes

Servitudes conventionnelles

Certains propriétaires peuvent décider de créer une servitude de manière **volontaire** ou pour entériner un usage.

La servitude conventionnelle s'applique toujours à une propriété pour une autre propriété. Ainsi, une servitude conventionnelle ne s'applique pas aux signataires, mais à leurs propriétés respectives. Il est recommandé que la servitude conventionnelle fasse l'objet d'un acte notarié et d'une publicité foncière.

Par exemple : un propriétaire peut accorder un droit de passage sur sa propriété à un voisin, quand bien même le terrain du voisin ne serait pas enclavé. Cette servitude n'entraîne pas nécessairement le droit de stationner sur ce passage. Cette faculté peut néanmoins résulter de l'acte créant la servitude.

Types de servitudes

Les servitudes les plus courantes sont les suivantes :

- ✓ Bois et forêts
- ✓ Dispositifs d'irrigation
- ✓ Conservation des eaux de surface
- ✓ Monuments historiques
- ✓ Sites historiques et /ou archéologique
- ✓ Sites naturels
- ✓ Navigation maritime
- ✓ Servitudes militaires
- ✓ Conservation et protection des eaux souterraines
- ✓ Protection des bords de mer
- ✓ Servitudes de visibilité sur les voies publiques
- ✓ Protection des emprises des futures routes
- ✓ Servitudes d'alignement
- ✓ Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
- ✓ Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
- ✓ Servitudes concernant les mines et carrières
- ✓ Servitudes au voisinage des cimetières
- ✓ Servitudes de canalisation d'eau et d'assainissement
- ✓ Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- ✓ Servitudes relatives aux chemins de fer
- ✓ Servitudes de survol (aviation et téléphériques)
- ✓ Servitudes aéronautiques
- ✓ Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation.

Toutes constructions ou choix de terrains aux abords des zones de servitudes devront être autorisées par les autorités tutelles de ces zones, avant la délivrance des autorisations réglementaires d'occupation du sol.

Autres servitudes fréquentes

Parmi les servitudes susmentionnées, on peut citer :

La servitude de passage

Le « droit de passage » est une servitude obligatoire pour toutes les propriétés qui n'ont **pas accès à la voie publique**. S'il peut utiliser un passage, le voisin ne peut pas en réclamer la propriété.

S'il est impossible de s'y opposer, le fond servant peut demander une **indemnisation** proportionnelle au dérangement causé par cette servitude. Cette indemnité est versée en une fois ou périodiquement. En cas de désaccord, c'est le juge qui fixe le montant de cette indemnité.

Le droit de passage peut concerner les **personnes**, les **animaux**, les **véhicules** et les **réseaux souterrains ou aériens** d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone.

L'**entretien du passage est à la charge de celui qui l'utilise** : soit uniquement le fond dominant soit les deux parties.



Autres servitudes fréquentes

La servitude de vue

En immobilier, une « vue » est une ouverture pour **voir l'extérieur**, c'est-à-dire une fenêtre, une porte-fenêtre, une fenêtre de toit, un balcon, une terrasse... Le Code civil impose des **distances minimales** à respecter pour les ouvertures dans les constructions afin de conserver l'intimité de chacun.

Être sous le regard du voisin a toujours été ressenti comme une atteinte profonde à la liberté...!!

Solution: pour voir le jour (lumière) percer
Les **jours** (appelés aussi jour de souffrance, jour de tolérance ou jour de coutume) sont eux toujours fermés et ils ne laissent passer que la lumière, mais ne permettent ni le passage de l'air ni celui du regard



Autres servitudes fréquentes

Les servitudes du domaine public

Pour les propriétés situées en bord de mer ou comprenant un étang public, les propriétaires ont l'obligation d'appliquer une servitude de domaine public. En d'autres termes, ils doivent **permettre l'accès au littoral** ou à l'étang à tous. Le propriétaire est autorisé à clôturer sa propriété mais il ne doit pas entraver la circulation de cette voie d'accès au public.

À l'inverse, le domaine public accorde une servitude d'usage aux **commerçants** souhaitant utiliser le trottoir pour leurs activités.



Caractères des servitudes

Servitude continue et servitude discontinue

Une **servitude continue** s'exerce en permanence, une fois qu'elle a été établie, sans intervention humaine. C'est le cas par exemple d'une canalisation ou d'une ligne électrique.

Une **servitude** est **discontinue** lorsqu'elle s'exerce de manière épisodique et qu'elle suppose une intervention humaine. C'est le cas pour un droit de passage ou l'utilisation d'un puits.

Servitude apparente et servitude non apparente

Une **servitude** est **apparente** quand l'aménagement réalisé est visible, comme un chemin ou un aqueduc.

Une **servitude** est **non apparente** (ou occulte) quand aucun ouvrage n'est visible ; c'est le cas par exemple pour une canalisation de tout-à-l'égout enfouie dans le sol.

Livre III: Des droits réels principaux

Articles: 867-881

Pages: 143-145

Titre I: Du droit de propriété

Titre II: Des démembrements du droit de propriété

Chapitre II: Des servitudes *حق الارتفاق*

Art. 867. - La servitude est un droit qui limite la jouissance d'un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire. Elle peut être constituée sur un domaine de l'Etat dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est destiné.

Art. 868. - Le droit de servitude dérive de la situation matérielle des lieux ou s'acquiert par acte juridique ou par succession.

Toutefois, ne peuvent être acquises par prescription que les servitudes apparentes, y compris la servitude de passage.

Art. 869. - Les servitudes apparentes peuvent également être constituées en vertu de la destination du père de famille.

Il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé, par tout moyen de preuve, que le propriétaire de deux fonds séparés, a établi entre eux une marque apparente créant ainsi un rapport de subordination de nature à indiquer l'existence d'une servitude si les deux fonds appartenaient à des propriétaires différents. Dans ce cas, si les deux fonds passent entre les mains de propriétaires différents sans modification de leur état, la servitude est censée constituée activement et passivement au profit et à la charge des deux fonds, à moins d'une clause expresse contraire.

Servitudes en Code civil

Art. 870. - A moins de convention contraire, la stipulation de certaines restrictions à la faculté du propriétaire du fonds d'y élever librement des constructions, telle que l'interdiction de bâtir au-dessus d'une certaine hauteur ou au-delà d'une superficie déterminée, crée des servitudes qui grèvent des fonds au profit des fonds voisins dans l'intérêt desquels ces restrictions ont été imposées. Toute violation de ces restrictions peut donner lieu à des réparations en nature. Toutefois, la condamnation peut se réduire à la réparation du préjudice, si le tribunal estime ce mode de réparation préférable.

Art. 871. - Les servitudes sont soumises aux règles établies dans leur titre de constitution aux usages des lieux et aux dispositions suivantes.

Art. 872. - Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'entreprendre les travaux nécessaires pour user de son droit de servitude et pour le conserver ; il doit exercer ce droit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant.

Les besoins nouveaux du fonds dominant ne peuvent entraîner aucune aggravation de la servitude.

Art. 873. - Le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de faire des ouvrages au profit du fonds dominant, à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages accessoires qu'exige l'exercice normal de la servitude, sauf stipulation contraire.

Servitudes en Code civil

Art. 874. - Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude, sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, sauf stipulation contraire.

Si le propriétaire du fonds servant est chargé de faire ces ouvrages à ses frais, il a toujours la faculté de se libérer de cette charge en abandonnant le fonds servant, en totalité ou en partie, au propriétaire du fonds dominant.

Si les ouvrages profitent également au propriétaire du fonds servant, les frais d'entretien incombent aux deux parties en proportion du profit tiré par chacune d'elles.

Art. 875. - Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre plus incommode. Il ne peut, notamment, ni changer la condition actuelle des lieux, ni remplacer l'endroit désigné originellement pour l'usage de la servitude par un autre. Toutefois, si l'endroit originellement désigné devient tel qu'il en résulte une aggravation de la charge de la servitude ou tel que la servitude constitue un obstacle à la réalisation d'améliorations dans le fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut demander que la servitude soit transportée sur une autre partie du fonds ou sur autre fonds lui appartenant ou appartenant à un tiers avec le consentement de ce dernier, pourvu que l'usage de la servitude dans le nouvel endroit soit aussi commode au propriétaire du fonds dominant qu'il l'était dans l'endroit précédent.

Servitudes en Code civil

Art. 876. - Si le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste au profit de chaque parcelle, pourvu que les charges du fonds servant n'en soient pas aggravées.

Toutefois, si la servitude ne profite en fait qu'à l'une des parcelles, le propriétaire du fonds servant peut demander qu'elle soit éteinte relativement aux autres parcelles.

Art. 877. - Si le fonds servant est divisé, la servitude continue à en grever chaque parcelle.

Toutefois, si la servitude ne s'exerce pas et en peut s'exercer en fait sur certaines parcelles, le propriétaire de chacune d'elles peut demander qu'elle soit éteinte quant à la parcelle qui lui appartient.

Art. 878. - Les droits de servitudes s'éteignent par l'expiration du terme fixé, par la perte totale du fonds servant ou la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mains d'un même propriétaire; toutefois, la servitude renaît si la réunion des deux fonds vient à cesser.

Servitudes en Code civil

Art. 879. - Les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant dix (10) ans ; si la servitude est établie au profit d'un bien successoral d'une communauté de famille, elle s'éteint par le non-usage pendant trente-trois (33) ans. Le mode d'exercice du droit de servitude peut être modifié par la prescription comme la servitude même.

L'exercice de la servitude par l'un des copropriétaires par indivis du fonds dominant interrompt la prescription au profit des autres copropriétaires; de même, la suspension de la prescription au profit de l'un de ces copropriétaires la suspend au profit des autres.

Art. 880. - La servitude prend fin si l'état des choses se modifie de sorte qu'on ne peut plus user de ce droit.

Elle renaît si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, à moins qu'elle ne soit éteinte par le non-usage.

Art. 881. - Le propriétaire du fonds servant peut se libérer totalement ou partiellement de la servitude si celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant ou si elle ne conserve qu'une utilité réduite hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

Université Aboubekr Belkaid, Tlemcen

Institut des Sciences Techniques et Appliquées

Chargé du cours : M. Abdennasser TACHEMA

Courriel : tachema_abdennasser@yahoo.com

