

ANNEXE 7

**Relations de voisinage, servitudes foncières
et droits des tiers**

AVERTISSEMENT

Il a semblé nécessaire d'inclure parmi les Annexes du Manuel du Permis de Construire, une présentation des relations de voisinage.

Bien que ces dernières relèvent du droit privé, le permis de construire est fréquemment le fait générateur d'une modification de leur contenu et partant de difficultés éventuelles.

La connaissance des relations de voisinage par les agents des services chargés de l'application du Code de l'Urbanisme s'avère utile en pratique mais, il convient de le réaffirmer clairement, ces relations échappent entièrement à leur domaine de compétence. Ils sont du ressort du juge civil.

La présentation qui suit n'a donc aucune valeur juridique, elle ne saurait engager la responsabilité de l'administration et n'a qu'un but informatif.

Les relations de droit privé entre propriétaires voisins ne sont pas du ressort de l'administration mais du juge de l'ordre judiciaire. Il n'en reste pas moins que les usagers qui viennent s'informer auprès de l'administration des possibilités de construire et des règles d'occupation des sols lui posent des questions.

Le fonctionnaire a deux attitudes possibles.

La première consiste à répondre « C'est un problème qui n'est pas de mon ressort. Lisez le Code civil; allez voir un avocat; saisissez le juge, etc. ».

La seconde consiste à informer sans prendre parti, et à poser clairement le problème, au regard du droit civil, sans prendre position, ni s'engager, ce qui de toute façon n'aurait aucune portée (la réponse relevant du juge, statuant l'issue d'un procès).

Que faire dans ces conditions? La seconde attitude est la meilleure, à n'en pas douter; encore faut-il que le fonctionnaire dispose d'une information à sa portée. Le Code Civil en est une, rigoureuse mais quelquefois malaisée à décrypter faute d'user habituellement des concepts auxquels il se réfère et d'une illustration des situations traitées abstraitement par la loi.

Ce document y supplée, il devrait permettre aux agents de bien poser les problèmes qui leur sont présentés et d'informer les usagers. C'est l'objet de la deuxième partie qui commente et illustre le Code Civil. La première partie s'attache seulement à définir le voisin (ou le tiers) et le permis-de construire est délivré, rappelons-le, sous la réserve de ses droits.

La troisième partie s'adresse aux constructeurs et aux propriétaires amenés à modifier la consistance physique de leur bien, en construisant, plantant, creusant, clôturant, etc. Elle n'est qu'une suite de recommandations dont l'observance peut éviter bien des ennuis ultérieurs. Ces recommandations paraîtront peut-être bien prudentes. Un peu d'attention et de respect du voisin valent mieux qu'un procès ou de l'animosité. La vie civile consiste aussi à se souvenir qu'on ne vit pas seul.

NOTA : Tous les articles cités dans les pages qui suivent sont contenus dans le Code civil.

INTRODUCTION

Cette note, annexée au manuel du permis de construire, a pour simple ambition de rappeler aux propriétaires d'immeubles et aux bénéficiaires d'autorisations de construire, la multiplicité et la complexité très grandes des problèmes de droit privé posés par la contiguïté des propriétés, et qui peuvent engendrer une véritable pathologie de voisinage.

La question n'est pas neuve.

En 1893, Duret, Conseiller à la Cour d'Appel de Rennes écrivait :

« beaucoup de contestations ou tout au moins de difficultés surgissent entre les propriétaires d'immeubles contigus, parce qu'ils ne connaissent pas du tout, ou ne connaissent que très imparfaitement les lois et les règlements ayant trait aux questions de voisinage, à la ville ou à la campagne... »

Ces questions se présentent apparemment sous un jour nouveau avec l'apparition du droit de l'urbanisme, qui confère aux collectivités publiques des prérogatives nombreuses dans le domaine de l'occupation des sols, à l'occasion notamment de la délivrance du permis de construire.

En fait, le contrôle administratif a quasiment laissé intactes les relations de droit privé entre le propriétaire et ses voisins, en occultant quelque peu leur existence. En effet, le demandeur du permis de construire tend à méconnaître le fait que l'Administration n'a pas à prendre en considération les relations de droit privé, et que les autorisations qu'elle délivre le sont toujours sous réserve du droit des tiers.

Or, dans la réalité les deux domaines juridiques se superposent, et tout en gardant leur existence propre, sont loin d'être sans interférences réciproques l'un sur l'autre.

Cette situation laisse très souvent propriétaires, techniciens et juristes perplexes ou embarrassés.

On saisit alors le juge dans un ultime recours et dans une ultime espérance de clarification, si ce n'est d'équité. L'ordre judiciaire tranche la question en droit, la plupart du temps sur la foi de rapports d'experts, et il reste ensuite à appliquer la chose jugée sur le terrain.

Ces « aventures conflictuelles » se révèlent le plus généralement frustrantes pour tous en ce sens qu'elles renvoient les parties dos à dos insatisfaites, sans qu'une solution pratique, utile aux parties, soit nécessairement dégagée, et elles plongent bien souvent, les situations dans un état de paralysie et de sommeil profond, qui en définitive, est préjudiciable à l'intérêt public.

Les exemples ne manquent pas de situations immobilières bloquées depuis des années, des décennies, parfois des générations.

Les agents des collectivités locales et de l'administration n'ont évidemment pas à intervenir dans des litiges ou des difficultés de droit privé. Toutefois, l'usager comprend mal qu'ils se refusent à connaître toute question à ce sujet et le renvoient devant les juridictions civiles (Tribunal de Grande Instance, d'Instance,...).

Ils doivent donc, tout en conservant un comportement neutre et prudent, s'efforcer de bien

situer le problème, fournir des éléments d'information exacts, et être en mesure d'orienter l'intéressé vers le spécialiste compétent (géomètre, architecte, technicien, juriste). Il revient en effet au spécialiste saisi par l'usager d'assurer la prévention en cas de besoin.

« Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers ».

Cette phrase est lourde de sens et de conséquences.

La plupart du temps, elle est mal appréciée, ignorée et découverte tardivement; elle est la source de graves problèmes.

Elle signifie en fait essentiellement que le Permis de Construire n'est pas un titre opposable aux tiers, quand il habilite à réaliser une opération contraire à des normes juridiques de droit privé.

Le droit des tiers tire origine :

- de la loi, et de son application par les Magistrats (Jurisprudence),
- des usages locaux et reconnus, des coutumes;
- des conventions entre les propriétaires.

Essentiellement, deux catégories de problèmes se font jour :

- les atteintes aux droits réels immobiliers (1),
- les troubles de jouissance.

Ils connaissent un regain d'activité et une acuité particulière en raison :

- d'abus et d'errements durant la période d'expansion galopante qu'a connue la construction immobilière (années 1960),
- de la réaction légitime de ceux qui en ont subi les perturbations,
- de la multiplication des opérations de faible importance dans des secteurs denses (opérations de réhabilitation de patrimoine existant, curetage, opérations en centre ville).

La situation initiale (avant travaux) est (en général) en équilibre stable, même si les relations juridiques entre voisins, peuvent être embrouillées.

Les travaux et le chantier à entreprendre, l'immeuble à construire sont des éléments nouveaux qui vont engendrer des inquiétudes, des conflits et en tous cas des phases provisoires de dérangement.

Une attitude simple et amiable du constructeur vis-à-vis des voisins est nécessaire à l'établissement d'un nouvel équilibre, qui doit être fondé sur le respect des principes du droit, mais également de l'équité, du bon sens, à partir d'une appréciation juste et mesurée des faits.

Le constructeur doit éviter que la confrontation ne devienne un véritable affrontement.

La nature des problèmes de voisinage est délicate car elle repose sur un enchevêtrement de situations de droit et de fait (souvent de la superposition chronologique de différents droits, coutumes, usages, etc.) dont l'appréciation néces-

(1) Le droit réel (mobilier ou immobilier) est un droit attaché à la chose (res) indépendamment du propriétaire ou de l'utilisateur de la chose (par exemple : usufruit, hypothèque, etc.).

site une grande compétence technique de la part des deux parties en présence. C'est bien là que se trouve la difficulté.

Le désir et la nécessité de réaliser rapidement l'entreprise, la nature technique très différente des constructions existantes et nouvelles, l'inégalité fréquente des moyens financiers des partenaires, l'inégalité apparente des moyens juridiques, les redoutables effets « boomerang » de la manipulation des armes juridiques sont autant d'éléments qui militent en faveur de l'établissement préalable et préventif d'un véritable traité de paix de voisinage.

Les conflits de voisinage sont pour la plupart du temps juridiquement complexes et bien souvent d'une importance technique, financière et matérielle dérisoire. Ce principe se constate aussi bien en ville qu'à la campagne.

Les solutions sont d'autant plus difficiles à dégager que l'avènement du problème est plus tardif dans le déroulement de l'opération (par exemple la contestation d'une limite séparative en cours de réalisation).

Très souvent la naissance de conflits est liée à la rente de situation du voisin qui confond la jouissance d'un panorama avec la servitude non aedificandi dont il croit que la propriété du voisin est grevée.

De la même manière, le permis de construire accordé après dérogation légale et justifiée, pour des raisons d'architecture ou d'environnement, apparaîtra toujours suspect au bénéficiaire d'une situation de fait, sans droit, ni titre, qui y verra une atteinte à sa tranquillité.

Cette note a pour but de rappeler très sommairement :

- la nature des différents types de voisins auxquels le bénéficiaire d'un permis de construire va se trouver confronté,
- la nature des différents types de droits, obligations et problèmes qui risquent de se poser à lui,
- une méthode pour analyser, négocier et établir les indispensables relations de voisinage liées à toute opération de construction.

Il pourrait donc y avoir un corollaire à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi formulé :

« Quiconque désire construire... doit, nonobstant l'autorisation administrative obtenue, veiller à ne porter, en aucune façon, atteinte aux droits de ses voisins (tiers).

Ce corollaire concerne le bénéficiaire du permis de construire, et en premier lieu celui qui conduit et surveille l'opération en son nom.

A.71**Les différents voisins ou « tiers »**

La propriété sur laquelle vont être édifiées les constructions projetées et autorisées a des limites au-delà desquelles commence la propriété d'autrui.

Par ailleurs, sur la propriété même du bénéficiaire et sur celles de ses riverains, peuvent se trouver des occupants bénéficiaires de droits (tels que notamment : propriétaires, usufruitiers, locataires, etc...),
 — qui peuvent avoir la faculté d'altérer le libre et plein exercice du droit du propriétaire ou du bénéficiaire du permis de construire,
 — et qui de toute façon n'entendent pas subir de troubles de jouissance, même temporaires, du fait de la construction d'autrui.

I. SUR LA VOIE DONNANT ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ**1.1. Voie publique**

- Le domaine public (État, collectivités locales, etc.; cas plus rare : domaine fluvial, île, pont),
- Tous les concessionnaires du domaine public (réseaux, tels que E.D.F., G.D.F., P.T.T., Service des Eaux, Égouts, etc.).

1.2. Voie privée (même ouverte à la circulation)

- Le Syndicat des riverains ou la personne morale représentant l'ensemble des propriétaires de la voie privée (difficulté très fréquente d'identifier le représentant légal, ces voies étant bien souvent tombées dans un état d'abandon).

II. SUR LES AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Immeubles voisins distincts ayant un propriétaire, souvent un ou des locataires et parfois des concessionnaires.

2.1. Les « voisins publics »

- Domaine privé (de l'État, des collectivités locales, etc.)
- Établissements publics, notamment industriels et commerciaux (E.D.F., G.D.F., S.N.C.F., R.A.T.P., etc.)

Ils n'ont aucun droit supplémentaire, en tant que propriétaire par rapport à un propriétaire privé, sur les terrains environnants.

En revanche, ils peuvent disposer de prérogatives de puissance publique sur les terrains environnants (ces prérogatives résultent des servitudes d'utilité publique préalablement instituées et publiées). Elles peuvent être anciennes et oubliées. En tout cas, l'administration doit en avoir tenu compte lors de l'instruction du permis de construire.

2.2. Les voisins privés• *personne physique*

Avantage d'un interlocuteur unique, mais difficultés fréquentes car l'interlocuteur n'est pas un juriste ou un gestionnaire professionnel. Tout lui semble difficile et suspect, et la plupart du temps, l'idée d'avoir à engager des frais pour se faire conseiller sur le plan technique ou juridique apparaît insupportable à celui qui va subir un changement dans son voisinage, alors qu'il aspirait à un statu quo.

• *Indivision*

(succession, binômes du nu-propriétaire et de l'usufruitier, communauté matrimoniale, propriétaire du sol, ou titulaire d'un bail à construction) :

Difficultés supplémentaires dans ce cas d'identifier et de cerner l'interlocuteur, et le domaine plus particulier qui le concerne.

• *Personne morale* de droit privé, jouissant d'une pleine capacité juridique, telle que :

Compagnie, société, entreprise, établissement privé, association « 1901 » reconnue d'utilité publique.

- *Personne morale* (cas particulier) à capacité juridique souvent restreinte. (syndicat de copropriétaires, syndicat de riverains, association syndicale). La procédure de décisions pour toutes relations de voisinage est extrêmement lourde en raison du statut juridique « unanime » de ces structures.
- *Emphythéote*
Bénéficiaire d'un bail emphytéotique (de longue durée).
- *Colotis*
(d'un même lotissement que le bénéficiaire)
Difficulté supplémentaire en raison de la règle juridique civile qui s'impose à tous les colotis (cahier des charges du lotissement ancien).
- Les locataires
(titulaires d'un bail d'habitation ou commercial, ou mixte) du propriétaire voisin, et qui peuvent subir ou invoquer des troubles du voisinage indépendamment des bonnes relations établies avec le propriétaire voisin.

III. A L'INTÉRIEUR DE LA PROPRIÉTÉ

3.1. Copropriétaire

- D'ensembles immobiliers (à 3 dimensions) : droit à construire sur les ouvrages existants, dalles de grands ensembles...
En général, les problèmes de voisinage ne se posent pas au stade de la mise en œuvre de l'autorisation de construire, mais se révèlent dans la période postérieure, car le statut juridique des droits et des obligations de chacun a souvent été défini d'une manière théorique, que la réalité technique n'a pas exactement suivi. Seul un statut juridique admettant le « droit à l'erreur » et le recolement correctif peut régler ces problèmes à un stade préventif.
- Copropriété horizontale (droit à construire un bâtiment, une maison, etc..., formant un lot de copropriété).
- Copropriété verticale (surélévation, modification, ouvrages souterrains résultant d'un droit d'affouiller le sol réservé...)

La difficulté principale résulte en général d'un chantier « à subir » pour un immeuble habité : problèmes de clos et de couvert, inquiétudes sur la structure et son aptitude à supporter la modification, trouble de voisinage.

3.2. Bénéficiaires de droits ou de servitudes limitant l'exercice du droit de construire sur le terrain (ou le bâtiment) du projet

- Locataires (en vertu d'une clause de leur bail, ou des dispositions légales : par exemple Loi du 1^{er} septembre 1948 sur le blocage des loyers. Le locataire désire mettre tous travaux en échec afin d'éviter une augmentation du loyer).
Cas particuliers :
— fermier (on ne peut couper une récolte avant sa maturité),
— emphythéote,
— concessionnaire (voir ci-dessus).
- Propriétaire du bénéficiaire (par exemple propriétaire désireux de ne pas entrer en guerre avec les propriétaires ou occupants voisins, et essayant de mettre en échec le permis de son locataire, bien qu'une clause du bail autorise celui-ci à demander l'autorisation de construire).
- Fonds voisins dominant (et donc bénéficiaire d'une servitude).

A.72

LES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS

A72.1 RAPPEL PRÉLIMINAIRE

A72.1.1 Principe du droit absolu de propriété

Article 544

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

A72.1.2 Les accessoires principaux du droit de propriété

A72.1.2.1 Propriété du dessus et du dessous

A72.1.2.2 Le droit de construire et planter

Article 552

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre « DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS ».

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

et dans la limite des lois et règlements d'urbanisme et de construction

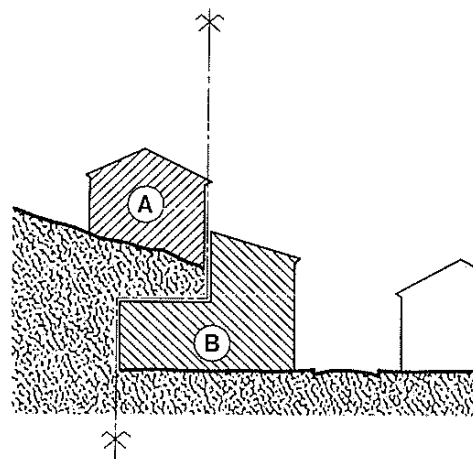
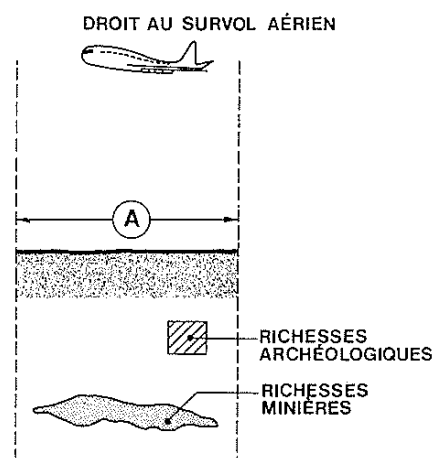
A72.1.3 Les restrictions du droit de propriété

- A72.1.3.1 Les lois et règlements : — Code minier
— police
— urbanisme
— survol aérien

Ⓐ propriétaire de son terrain (fonds) est aussi propriétaire du « dessus » et du « dessous » en principe

EXCEPTIONS : telles que par exemple :

- droit de survol aérien,
- richesses archéologiques et minières,
- zone naturelle non constructible (Code de l'urbanisme).



A72.1.3.2 Les servitudes ou services fonciers

Article 552 (exemple d'exception)

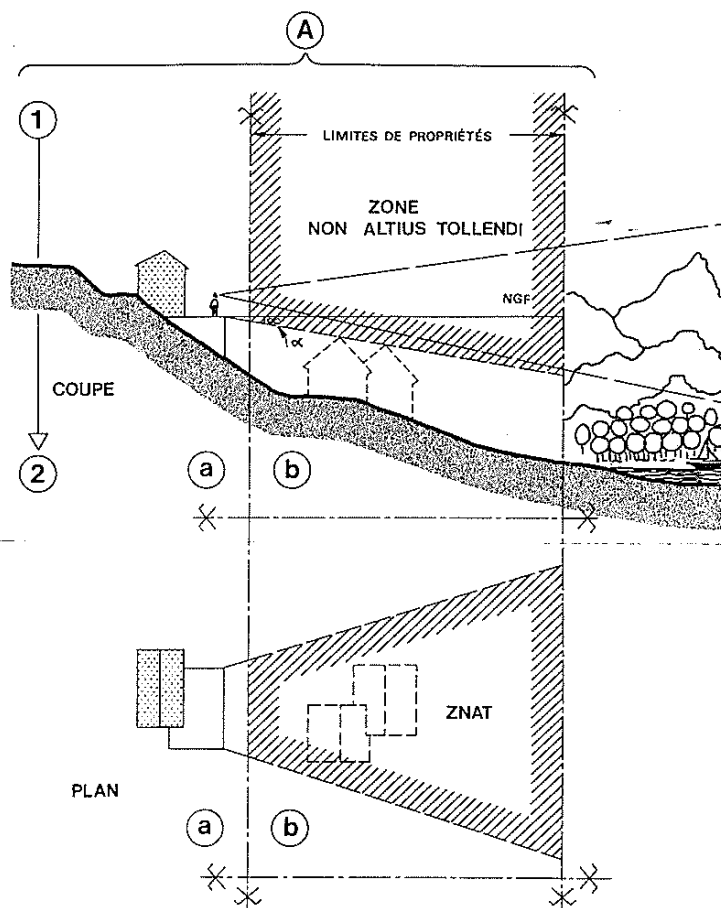
La propriété de Ⓐ est limitée dans son tréfonds (dessous) par la propriété de Ⓑ

Réciproquement la propriété de Ⓑ est limitée au-dessus par la propriété de Ⓐ

AUTRE EXEMPLE**Limitation volontaire du droit de propriété (en volume)**

Ⓐ propriétaire à l'origine divise son terrain en ⓐ et ⓑ

Il peut restreindre, par clause insérée dans l'acte de vente, le droit de bâtir de ⓑ en hauteur.

**Zone non altius tollendi : « Z.N.A.T. »**

Zone dans laquelle il n'est pas permis de dépasser une certaine altitude qui peut être définie par un niveau (N.G.F.) ou par un niveau (N.G.F.) et un angle (α) par exemple.

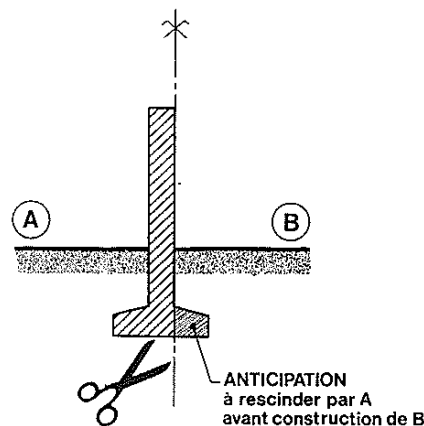
A72.1.4 Empiètements irréguliers

Ⓐ a établi un mur en limite séparative dont la fondation empiète irrégulièrement sur la propriété de Ⓑ

Ⓑ découvrant cette situation de fait (à l'occasion de travaux de terrassement par exemple).

— peut obliger Ⓐ à casser, couper ou démolir (rescindre) cette « anticipation » (empiètement irrégulier).

— peut obliger également Ⓐ à lui céder la mitoyenneté du mur (voir infra-article 661 C.C.).

**A72.2 LES SERVITUDES****A72.2.1 Généralités****A72.2.1.1 Définition****Article 637**

« Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »

Il est nécessaire que les propriétés (héritages) appartiennent à des personnes distinctes. (Pas de servitudes « sur soi-même »).

Une servitude détermine :

- un fond *dominant*, qui bénéficie d'une servitude « active », à l'égard d'
- un fonds *servant*, qui subit une servitude « passive »

A72.2.1.2 Principe de l'égalité des fonds

Article 638

« La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre. »

A72.2.1.3 Différents types de servitudes

Article 639

« Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. »

A72.2.2 Servitudes dérivant de la situation des lieux

A72.2.2.1 Les eaux

Article 640

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

Article 641

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Article 642

« Celui qui a une source dans son fonds peut toujours user des eaux à sa volonté dans les limites et pour les besoins de son héritage.

Le propriétaire d'une source ne peut plus en user au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui, depuis plus de trente ans, ont fait et terminé, sur le fonds où jaillit la source, des ouvrages apparents et permanents destinés à utiliser les eaux ou à en faciliter le passage dans leur propriété.

Il ne peut pas non plus en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitants n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts. »

Article 643

« Si, dès la sortie du fonds où elles surgissent, les eaux de source forment un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leur cours naturel au préjudice des usagers inférieurs. »

Article 644

« Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre de la distinction des biens, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »

Article 645

« S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. »

A72.2.2.2 Délimitation des propriétés. (Principe du bornage « forcé »)

Article 646

« Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »

A72.2.2.3 Le principe de clôture des propriétés

§ 1 Le droit de se clore/exception.

Article 647

« Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »

Exception (voir plus loin A72.2.3.7 § 2 « fonds enclavés »).

§ 2 L'obligation de se clore

(voir plus loin Art. 663).

A72.2.3 Servitudes établies par la loi

A72.2.3.1 Généralités; définition

Article 649

« Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. »

Article 651

« La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre indépendamment de toute convention. »

Article 652

« Partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale;

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyen, au cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage. »

A72.2.3.2 La mitoyenneté

§ 1 Principe général de présomption de mitoyenneté

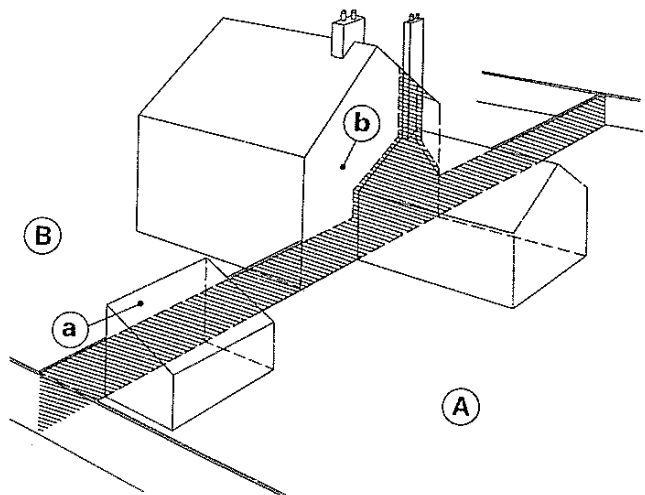
Article 653

« Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs; est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire. »

Les murs séparant les propriétés sont toujours présumés mitoyens

sauf • titre * (de propriété) contraire,
• marque de non-mitoyenneté (voir plus loin).

* **Attention** : la vérification s'impose à l'égard des deux titres (l'un peut être « muet », tandis que l'autre peut contenir une servitude qui, même dans ce cas, s'impose aux deux).

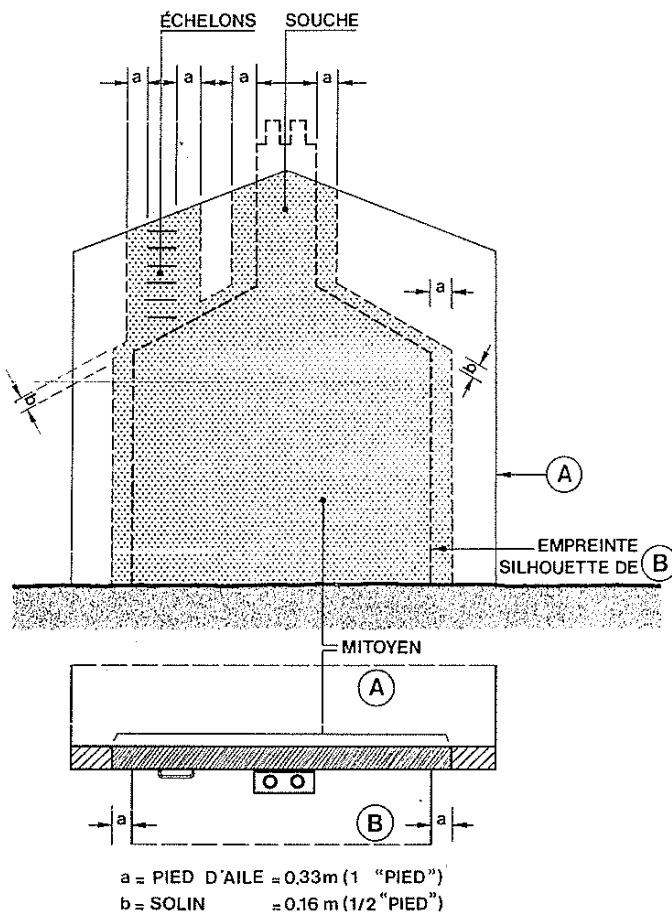


§ 2 Les « héberges »

Emprise de la mitoyenneté partielle d'un mur

(sauf titre contraire et suivant la jurisprudence et les usages constants en la matière)

Seule l'héberge (teintée en gris) est mitoyenne à (A) et (B).
Le surplus appartient à (A).



§ 3 Les marques contraires de non-mitoyenneté

Article 654

« Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

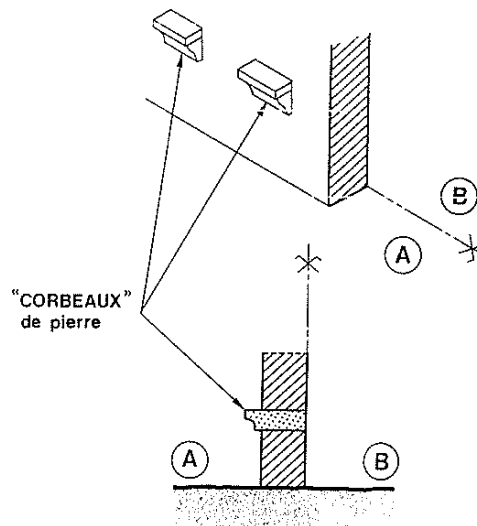
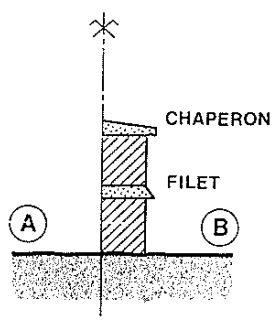
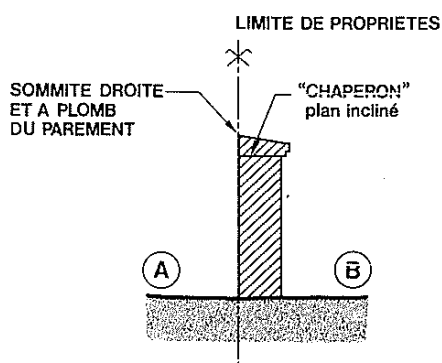
Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égoût ou les corbeaux et filets de pierre. »

Le mur comporte des corbeaux d'un seul côté (A) du mur

Il est présumé appartenir à (A)

Le chaperon, le plan incliné, marquent la non-mitoyenneté du mur

Il est présumé, sauf titre contraire, appartenir à (B)



Un chaperon à deux pentes marque la mitoyenneté présumée du mur (sauf titre contraire).

§ 4 Usage de la mitoyenneté, droits et obligations

a) Réparations, entretien :

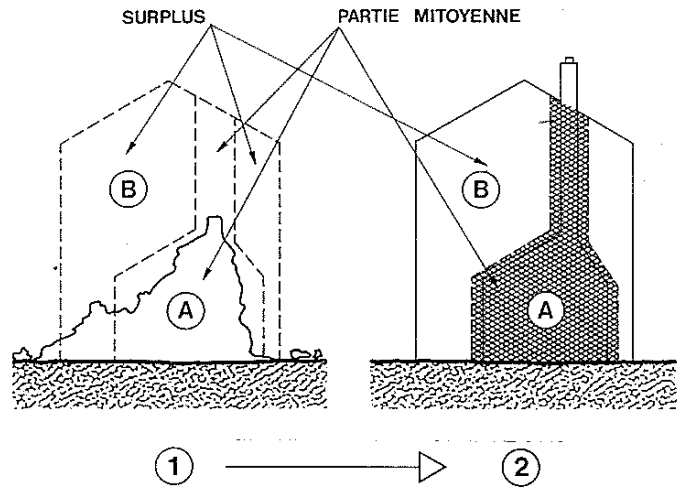
Article 655

« La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. »

Le mur mitoyen (pour partie) est en ruine. Il doit être réparé ou reconstruit.

La dépense sera répartie :

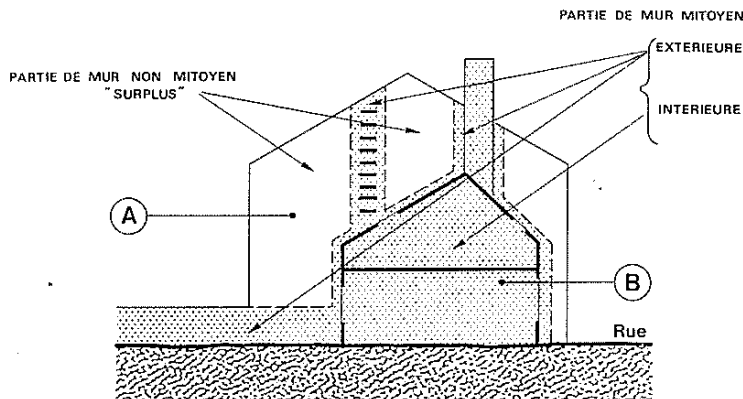
- par moitié entre (A) et (B) pour la partie mitoyenne
- aux frais exclusifs de (B) pour le surplus.



b) Ravalement des faces du mur mitoyen.

Le ravalement n'est pas une opération d'entretien ou de réparation du mur mitoyen, mais simplement d'aspect.

Chacun des copropriétaires du mur doit en supporter la charge exclusive.



Les frais de ravalement des faces du mur (enduits extérieurs ou intérieurs, remise en peinture...), seront à répartir :

- face non vue (du dessin) : en totalité à (A)
- face vue (du dessin) :
 - partie mitoyenne (grisée) en totalité à (B)
 - surplus en totalité à (A)

c) Abandon de mitoyenneté :

Article 656

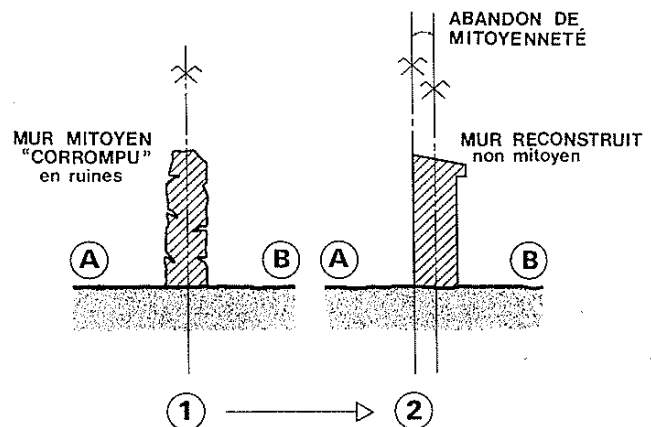
« Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne. »

Le mur mitoyen est corrompu (en ruines)

La reconstruction s'impose :

(A) peut éviter (1) de contribuer à la dépense en abandonnant la mitoyenneté du mur à (B) (par acte authentique passé devant notaire).

Mais à condition que le mur mitoyen ne serve pas à supporter un bâtiment appartenant à (A) (dans ce cas il doit contribuer à la dépense et ne peut s'y soustraire).



(1) A moins que la décrépitude du mur ne résulte de son seul fait.

d) Mitoyen-né.

Un mur mitoyen-né est un mur bâti à cheval sur la ligne divisoire d'un commun accord entre propriétaires

Ⓐ et Ⓑ peuvent l'édifier à frais communs dans ce cas le mur est mitoyen

Ⓐ ou Ⓑ ne peut l'édifier seul qu'avec l'accord exprès de Ⓑ ou de Ⓐ dans ce cas le mur est privatif.

Par la suite : Celui qui n'a pas participé à la construction pourra en acquérir la mitoyenneté en remboursant à l'autre la moitié de la dépense.

e) Édification d'un mur en limite séparative.

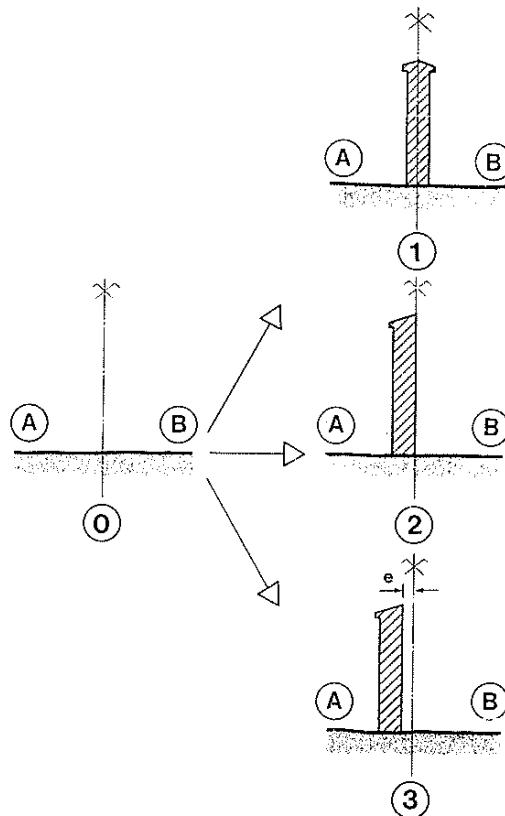
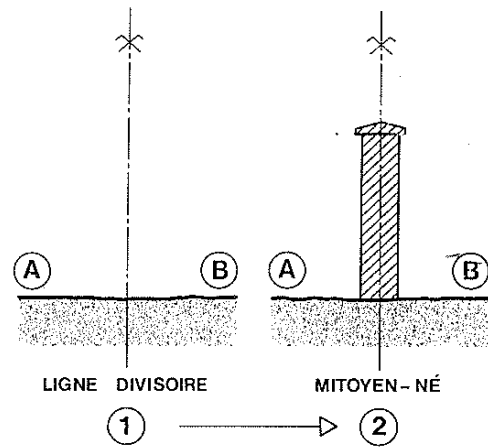
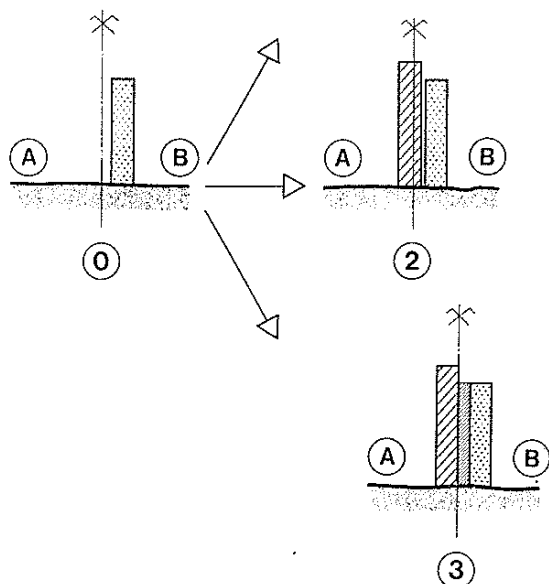
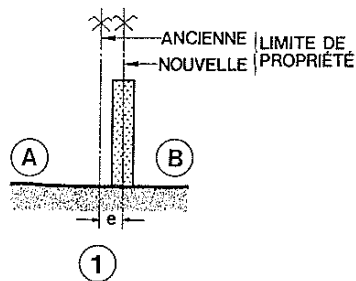
Ⓐ veut édifier un mur en limite séparative

3 solutions :

① Mur mitoyen « né » : l'accord de Ⓑ est nécessaire.

② Mur privatif joignant la limite.

③ Mur privatif joignant la limite avec écart « e » (ou « moyen ») les règlements peuvent interdire cette solution ou ne l'autoriser que sous certaines conditions (R.S.D. par ex.).



f) Édification d'un mur au voisinage d'un mur en limite séparative

Ⓑ a établi un mur avec écart sur sa propriété

Ⓐ veut construire à son tour

3 solutions :

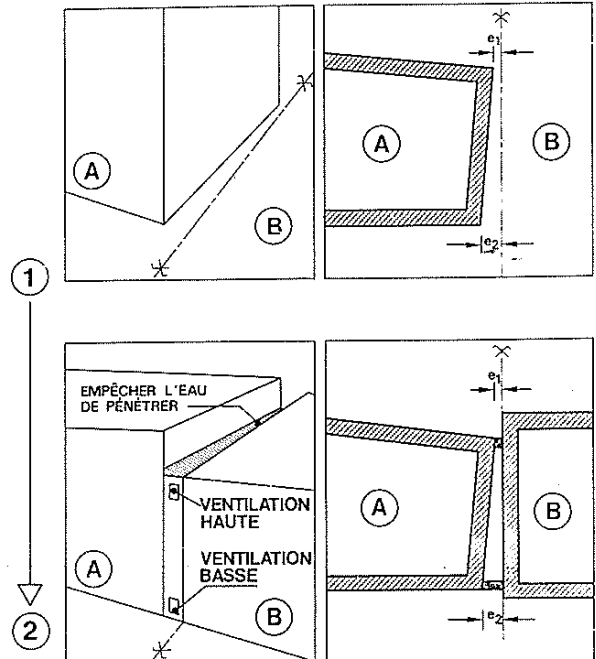
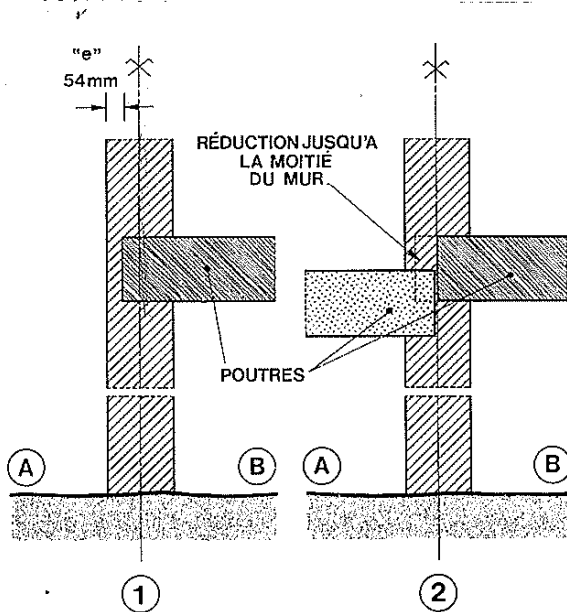
① rendre le mur de Ⓑ mitoyen. L'accord de Ⓑ est nécessaire même si écart minime (qq cm)

② construire un mur mitoyen-né avec l'accord de Ⓑ

③ construire un mur privatif, et obliger Ⓑ (si le règlement sanitaire départemental le prévoit) qui a donné « naissance au vide » entre les constructions à l'aménager.

g) Vide entre deux murs en construisant (A) a donné naissance au vide entre son bâtiment et celui de (B) aux termes de l'article 26 du règlement sanitaire départemental type, (A) doit :

- ① Prendre toutes dispositions pour que l'eau ne puisse y pénétrer.
- ② Assurer une ventilation haute et basse pour l'assainir.
- ③ Grillager toutes ouvertures pour empêcher l'entrée des animaux et notamment des rongeurs.



h) Utilisation du mur mitoyen :

Article 657

« Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée. »

(B) peut faire établir des poutres dans toute l'épaisseur du mur mitoyen (à 54 millimètres près)

Si (A) veut à son tour établir une poutre (ou adosser une cheminée) dans la même zone, il peut obliger (B) à réduire sa poutre jusqu'à l'axe du mur.

i) Exhaussement du mur mitoyen :

Article 658

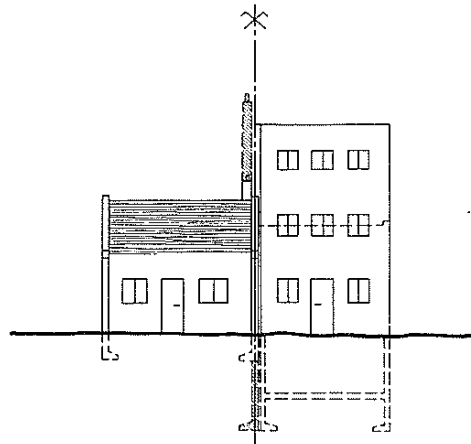
« Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier pour l'exhaussement. »

Le mur mitoyen à (A) et (B) peut être exhausé par (A) ou (B).

Dans ce cas (A) ou (B) :

- paiera seul la dépense :
 - de l'exhaussement,
 - de l'entretien de la partie exhausée (qui lui appartient exclusiv.)
 - de l'entretien des parties communes dues à l'exhaussement (renforcement d'épaisseur, de fondations...)
- remboursera à (B) ou (A) :
 - les dépenses engendrées par l'exhaussement, telles que :
 - surélévation de conduits *
 - reprises de solins d'étanchéité.

* Dans le cas où la surélévation des conduits de fumée se révélerait techniquement impossible,



(A) ou (B) pourrait être contraint de rembourser à l'autre l'installation d'un autre mode de chauffage.

i bis) Exhaussement (suite).

Surélévation des conduits de fumée.

L'exhaussement du mur mitoyen par (A) l'oblige à rembourser à (B) :

- la surélévation des conduits * de fumée dont le tirage est altéré par le masque formé par la construction nouvelle
 - la surélévation de l'échelle d'accès pour ramonage (échelons supplémentaires et la mise en conformité avec les règles de sécurité du travail — berceau de protection « crinoline »)
- ou — lui consentir une servitude de passage dans son immeuble pour le ramonage

* Pour la surélévation des conduits de fumée; voir :

- règles de construction,
- règlement sanitaire départemental,
- ordonnance de police pour les conduits de fumée dans la Ville de Paris.

j) Renforcement du mur mitoyen :

Article 659

« Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté. »

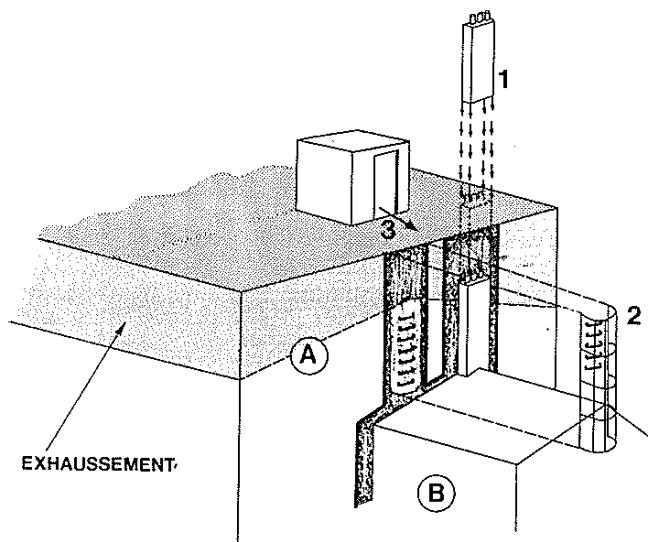
(A) veut exhausser le mur mitoyen.

(B) ne peut s'y opposer.

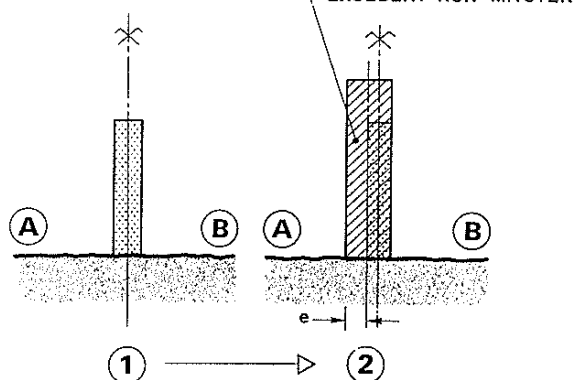
Si le mur ne peut supporter l'exhaussement.

(A) doit le faire reconstruire (ou renforcer) en entier à ses frais (y compris tous étaielements, sujétions de tous ordres nécessaires à assurer le maintien en bon état des constructions de (B) appuyées sur le mur mitoyen).

Le nouveau mur doit respecter l'ancienne emprise sur (B) et prendre l'excédent d'épaisseur « e » en totalité sur le terrain (A) .



MUR MITOYEN



k) Acquisition de la mitoyenneté de l'exhaussement :

Article 660

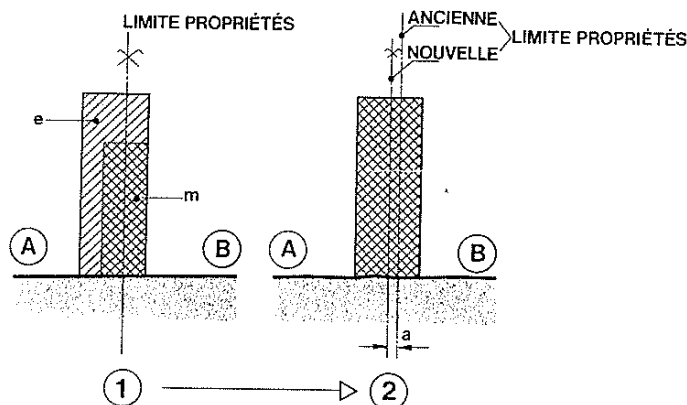
« Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur. »

(B) qui n'a pas contribué à l'exhaussement, peut par la suite acquérir la mitoyenneté de l'excédent.

(A) ne peut s'y opposer.

(B) devra payer à (A) :

- moitié de la dépense de construction estimée au jour de l'acquisition,
- moitié de la valeur du sol nécessaire pour l'excédent d'épaisseur.



l) Acquisition de la mitoyenneté d'un mur :

Article 661

« Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve. »

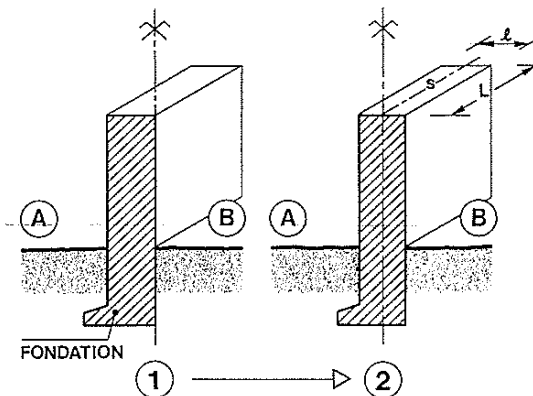
On ne peut refuser de céder la mitoyenneté d'un mur joignant la limite séparative au voisin qui la demande.

ⓑ dont la propriété joint le mur de ⓐ, peut en acquérir la mitoyenneté (en tout ou partie).

ⓐ ne peut la refuser.

ⓑ doit payer à ⓐ : • moitié de la dépense du mur (ou partie) estimée au jour de l'acquisition,
• moitié de la valeur du sol « s » sur lequel est bâtie le mur (ou partie).

A défaut d'accord amiable le prix est fixé par Experts (désignés par le Tribunal Civil du lieu de l'Immeuble à la demande de ⓐ ou de ⓑ).



m) Accord entre voisins pour travaux sur le mur mitoyen :

Article 662

« L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre. »

n) Reconstruction en cas de servitudes :

Article 665

« Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise. »

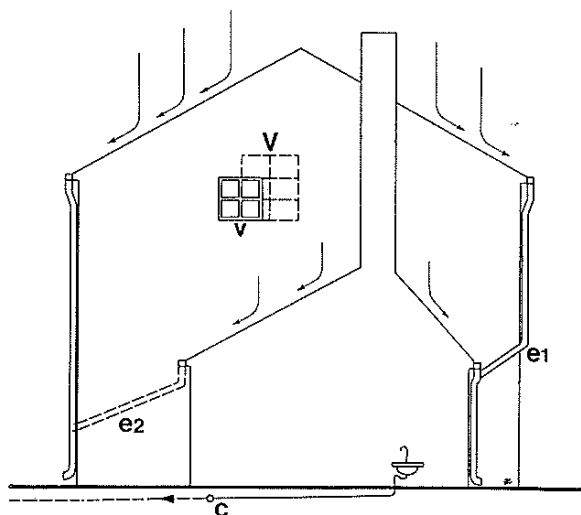
Exemple

Il existe au cas particulier : « v » servitude de vue,
« e1 » servitude d'égout de toit,
« c » servitude d'égout enterré.

En cas de reconstruction ou de réparation du mur ou de la maison ces servitudes se perpétuent; elles pourront être maintenues par ceux qui en bénéficiaient et continueront d'être supportées par ceux qui les subissaient.

Toutefois, elles ne pourront être aggravées : par exemple : agrandissement de v en V, création d'un déversement e2. **Interdits**

Principe de maintien et du strict respect des droits acquis (sauf extinction de la servitude — voir plus loin A72.2.4.5).



o) Interdiction d'ouvertures dans le mur mitoyen :

Article 675

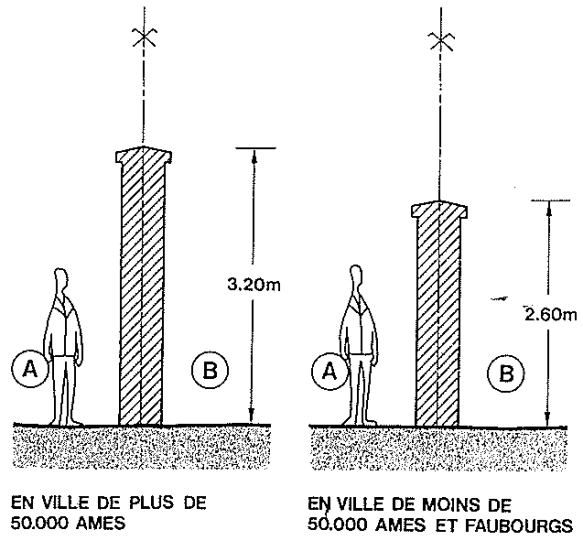
« L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

§ 5 Clôtures

a) Principe de clôture « forcée »; hauteurs :

Article 663

« Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis es dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres. »



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE POS PAR EXEMPLE

b) Présomption de mitoyenneté des clôtures et des fossés :

Article 666

« Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire.

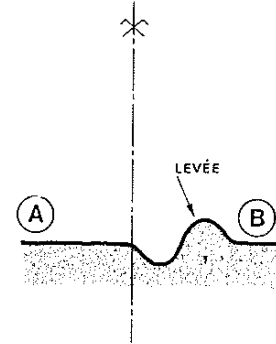
Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve. »

c) Marque de non-mitoyenneté du fossé.

Fossé présumé non mitoyen

Sauf titre contraire, il est présumé appartenir à (B) sur lequel se trouve la levée de terre.

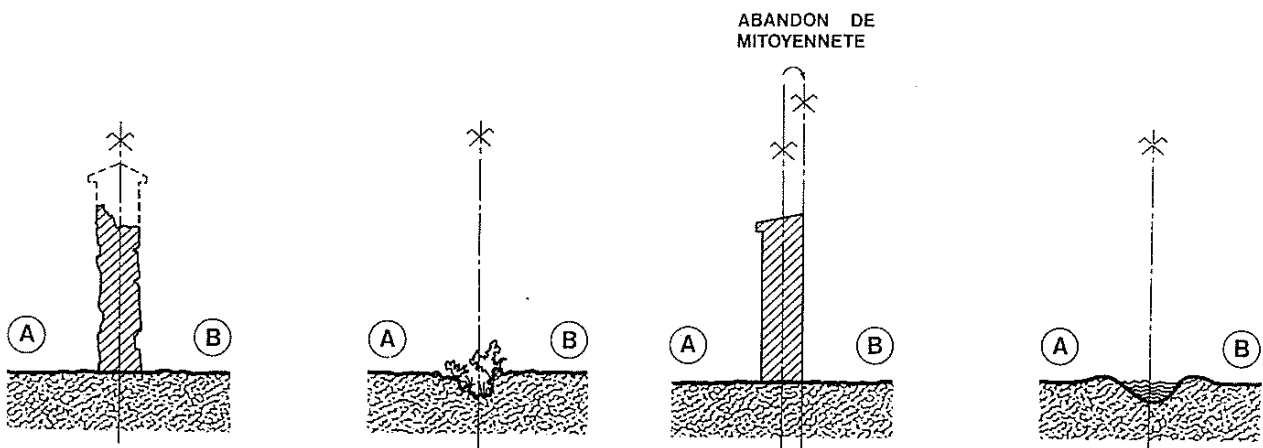


d) Entretien des fossés et clôtures :

Article 667

« La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux. »



la clôture
mitoyenne

doivent être entretenus à frais
communs par (A) et (B)

le fossé
mitoyen

(B) peut se soustraire à
la dépense en abandonnant
la mitoyenneté de la
clôture

(A) reconstruira un mur privatif

(A) ou (B) ne peut se
soustraire à participer aux
frais d'entretien du fossé
qui sert à l'écoulement des
eaux

e) Mitoyenneté des fossés et des haies :

Article 668

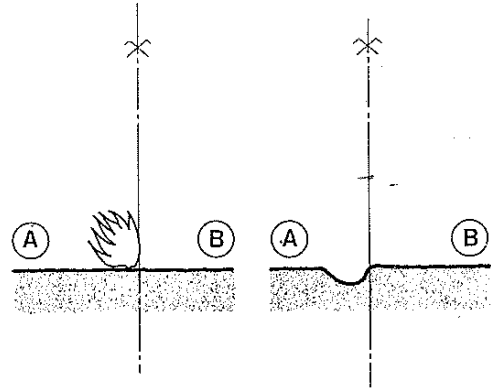
« Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté. »

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture. »

Haie et fossé non mitoyens (appartenant à (A))

(B) ne peut exiger l'acquisition de la mitoyenneté de la haie ou du fossé.

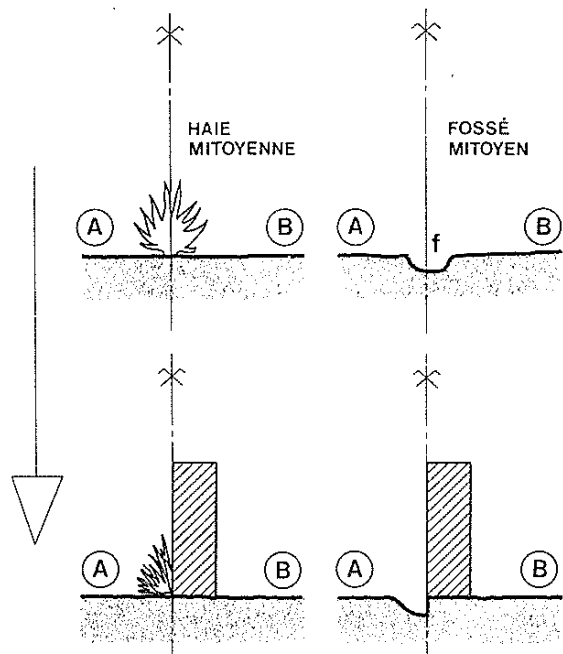


f) Construction de clôture en cas de haie ou de fossé.

(B) peut détruire la haie mitoyenne jusqu'à la limite à condition d'y bâtir un mur.

Si le fossé « f » ne sert qu'à la clôture (et non à l'écoulement des eaux).

(B) peut construire un mur jusqu'à la limite.



g) Produits de la haie.

Article 669

« Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié. »

h) Arbres mitoyens.

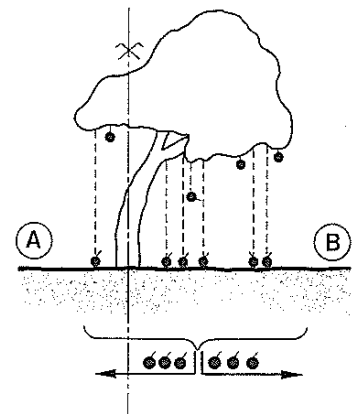
Article 670

« Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur les lignes séparatives de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoqués, soit qu'ils aient été cueillis. »

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés. »

Les fruits (au sens propre, comme au sens figuré) sont à partager par moitié.

(A) ou (B) a le droit (dans la limite des lois et règlements) d'exiger l'arrachage des arbres mitoyens.



A72.2.3.3 Les plantations (au voisinage des limites de propriété)

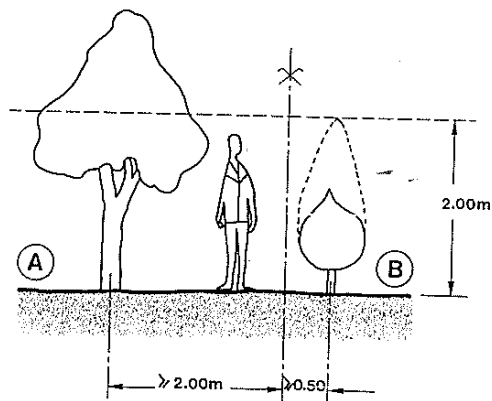
§ 1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE « POS » PAR EXEMPLE

A défaut de règlements * ou d'usages locaux

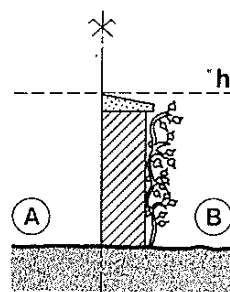
* Le « pos » par exemple

— Espaliers; faculté d'appui.

Le mur n'appartient qu'à (B)

(A) n'a pas le droit de planter en espalier.

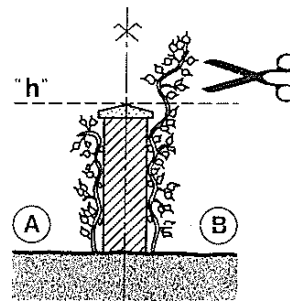
(B) a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.



— Espaliers; hauteur.

Le mur est mitoyen

(A) et (B) ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de (B) dépasse la hauteur « h » du mur (A) pourra exiger de (B) qu'il soit réduit jusqu'à « h ».



§ 2 Arbres irréguliers

— Distances hauteurs.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent (1), à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

(B) peut exiger que (A) :

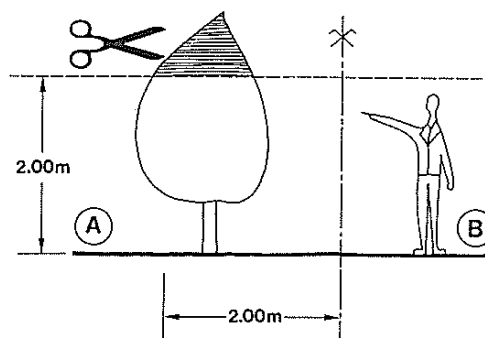
- ou • arrache l'arbre irrégulier,
- ou • le réduise à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché,

(A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant :

- à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.

Sauf règlements et usages locaux.



(1) Voir définition plus loin A72.2.4.3 § 3).

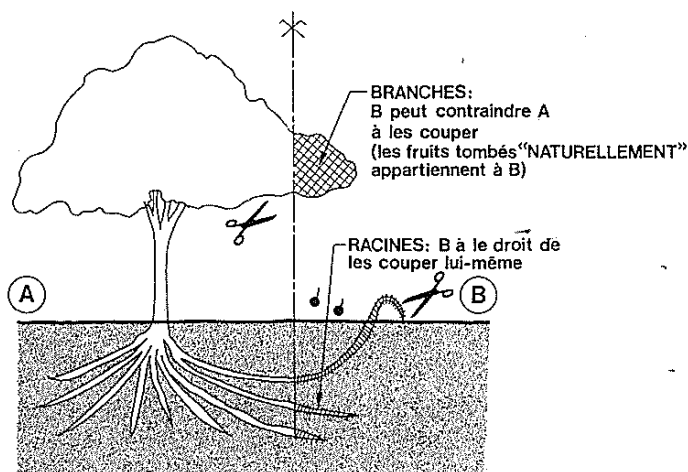
— Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



A72.2.3.4 Distance de certains ouvrages.

Article 674

« Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisances près d'un mur mitoyen ou non :

Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,

Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. »

Toutes précautions doivent être prises sur le plan technique à l'occasion de tels travaux, pour assurer la bonne conservation du mur mitoyen (ou privatif) et éviter sa dégradation ou sa corruption.

Doivent être consultés notamment :

- les règles de construction,
- les arrêtés ministériels spécifiques (stockage d'hydrocarbures par ex.),
- le règlement sanitaire départemental,
- les règlements communaux et particuliers,
- les usages locaux.

A72.2.3.5 Les vues

§ 1 Interdiction d'ouvertures dans le mur mitoyen rappel/voir plus haut art. 675 C.C. (n° 2.3.2.4.15).

§ 2 Jours de souffrance.

— Définition :

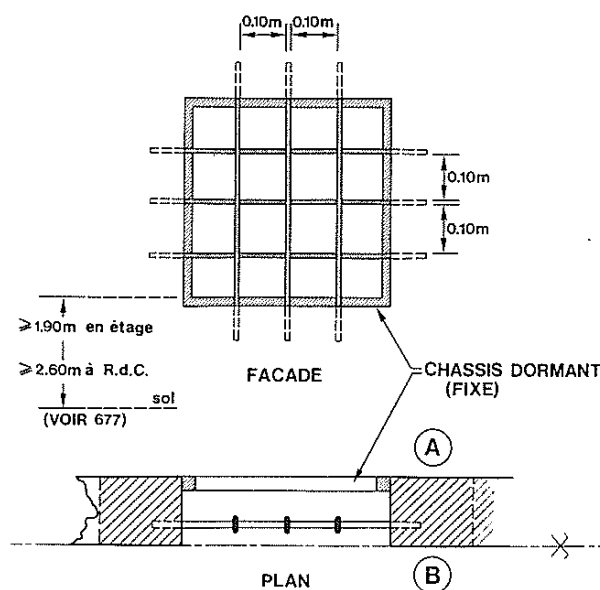
Article 676

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours aux fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. »

Jours de souffrance : Ils ne sont pas des vues pour (A), (B) doit les tolérer (les « souffrir »). Leur possession même trentenaire (30 ans) par (A) ne crée aucun autre droit à l'égard de (B).

La jurisprudence tolère (selon les cas) l'absence de barreaux ou l'existence de châssis ouvrants pourvu que la hauteur légale prévue par l'article 677 C.C. (1,90 m ou 2,60 m à Rez-de-Ch.) soit respectée.

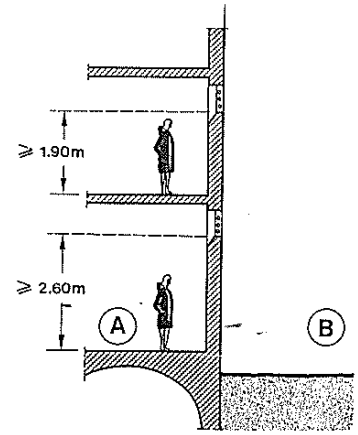


— Hauteurs :

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

(N.B. Les articles 676 et 677 sont cumulatifs)



§ 3 Vues droites

— Distance :

Article 678

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

La vue droite ou fenêtre d'aspect permet de voir (du latin « aspicere » = voir, regarder).

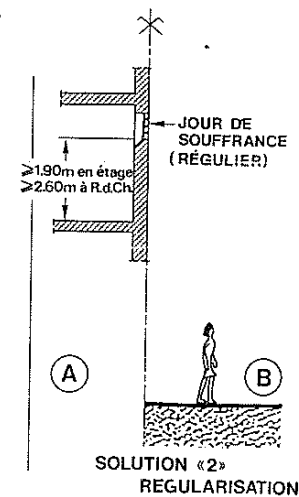
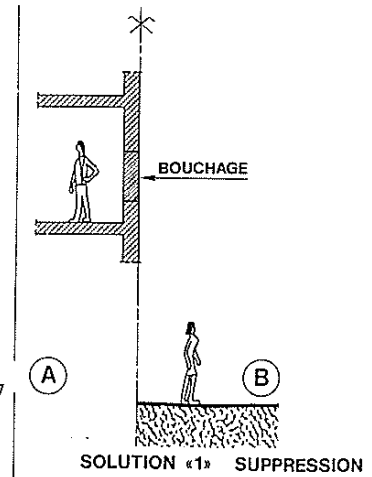
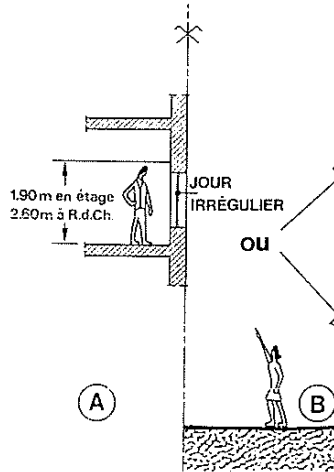
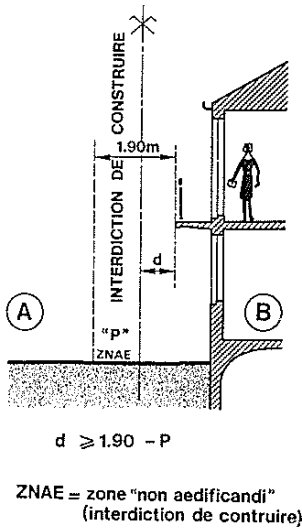
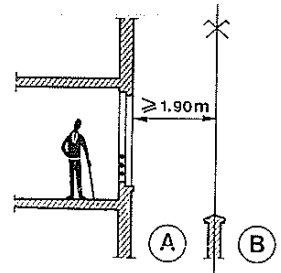
La distance minimale prévue a pour but d'assurer à (B) la protection de son intimité, en évitant par un certain éloignement la vue indiscrete de (A).

— En cas de servitude de passage.

(B) bénéficie d'une Servitude de Passage « P » sur (A) faisant obstacle à toute construction de (A) (Z.N.Ae).

Dans ce cas (B) peut établir des vues sans respecter la distance de 1,90 m à la distance « d » ($d \geq 1,90 - p$)

— Vues irrégulières (suppression — modification).



Vue irrégulière :

- ou • $h \leq 1,90$ m (exemple)
- ou • $d \leq 1,90$ m (ex. non figuré)

(B) peut exiger que (A) :

- ou • bouche la vue irrégulière (solution 1),
- ou • transforme la vue en jour de souffrance (solution 2).

§ 4 Vues obliques

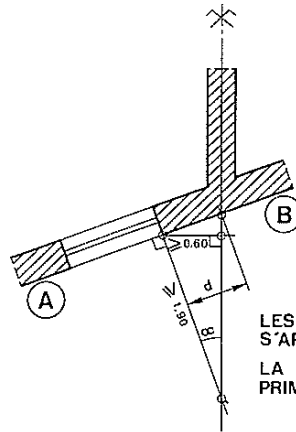
— Distance :

Article 679

« On ne peut, sous la même réserve*, avoir des vues par côté ou oblique sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

* Servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction.

— Combinaison avec vue droite,



LES DEUX CONDITIONS S'APPLIQUENT, LA PLUS CONTRAIGNANTE des deux règles PRIME (suivant α et d).

Cas particulier de la combinaison de vue droite et oblique.

§ 5 Emprise d'une servitude de vue

— Mesure des distances :

Article 680

« La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

— Emprise inconstructible.

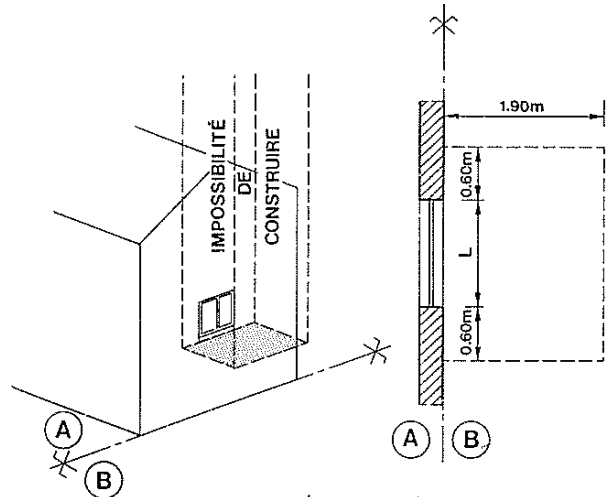
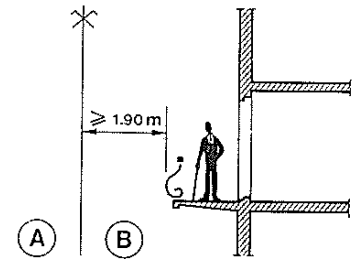
Emprise inconstructible pour (B) résultant d'une vue de (A) existant en limite séparative

soit régulièrement, en vertu :

- d'un titre,
- d'une servitude par destination de père de famille;

soit irrégulièrement, mais devenue servitude du fait de l'homme par :

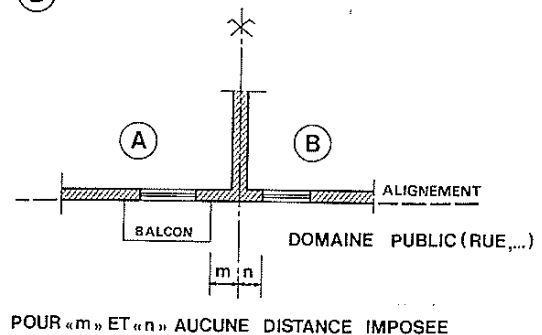
- une possession/usage trentenaire (30 ans) sans action de (B) à l'encontre de la servitude irrégulière; il y a alors institution de la servitude par la « prescription trentenaire » (art. 2262 C.C.).



§ 6 Vues sur le domaine public

— Principe.

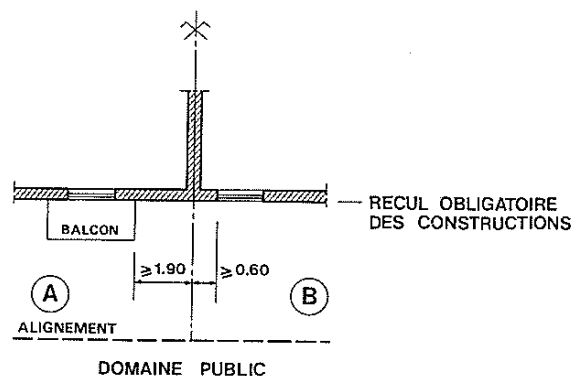
Les règles de vues droites et obliques ne s'appliquent pas en limite du domaine public.



— Cas particulier : servitude administrative de reculement (zone non aedificandi).

Les règles de vues droites et obliques s'appliquent pour (A) et (B)

Même en cas de marge de reculement imposée.



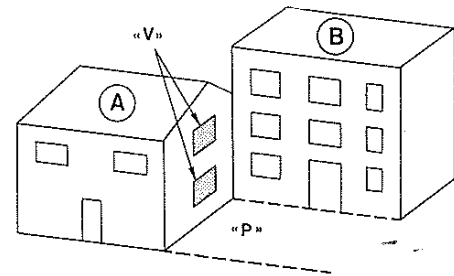
— Cas particuliers : retrait pour alignement, retrait volontaire.

Si « p » appartient au domaine public (par incorporation après retrait pour alignement, par exemple).

Ⓐ peut établir des vues « V ».

• L'accord de Ⓑ n'est pas nécessaire.

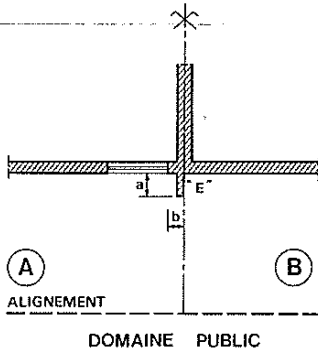
• Dans le respect des règlements et après l'obtention d'un permis de construire.



Si « p » appartient à Ⓑ (simple espace de retrait volontaire ou imposé, par rapport à l'alignement).

Ⓐ — ne peut pas établir de vues sans l'accord de Ⓑ — peut établir des jours de souffrance; (dans ce cas l'accord de Ⓑ n'est pas nécessaire, mais un permis de construire doit être obtenu).

§ 7 Vues irrégulières/Solutions possibles



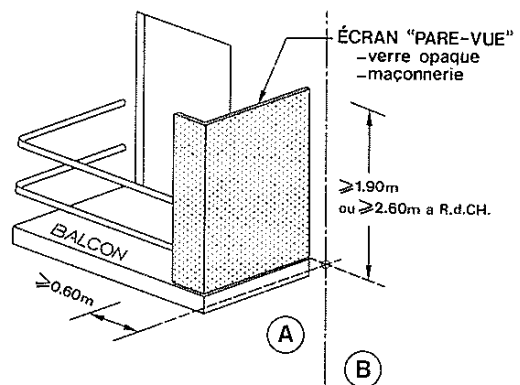
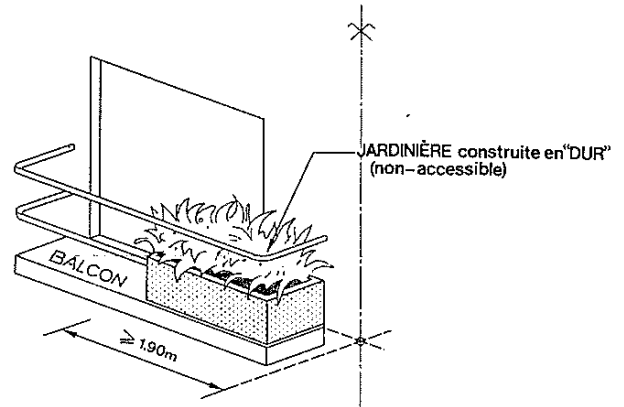
a: $\geq 0,60\text{m}$

b: aucune distance imposée

Exemple de solution pour rendre conforme une vue oblique irrégulière : « b » $\geq 0,60\text{ m}$.

L'écran « E » peut être en maçonnerie ou en verre opaque.

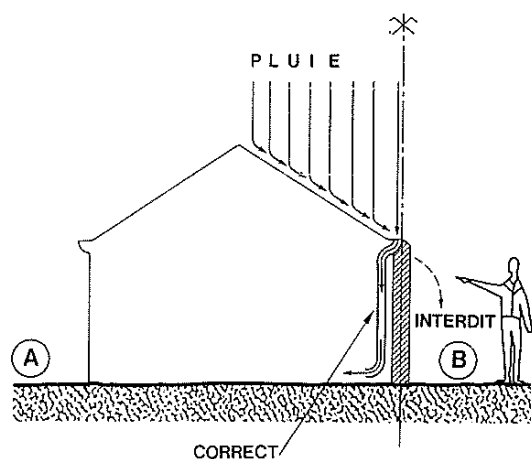
Exemples de solution pour rendre conformes des balcons irréguliers au regard des règles de vues droites et obliques.



A72.2.3.6 L'égout des toits.

Article 681

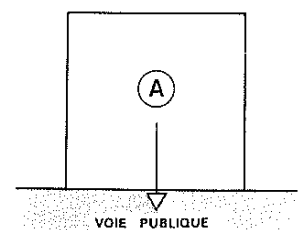
« Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »



A72.2.3.7 Le droit de passage.

§ 1 Principe général d'accès à la voie publique

En principe, toute propriété a accès sur une voie publique, dans le cas contraire, on dit que le fonds est « enclavé ».



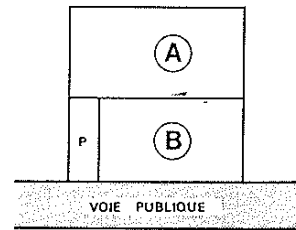
§ 2 Fonds enclavés

a) Enclave :

Article 682

« 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'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Ⓐ qui n'a pas accès à la voie publique peut réclamer le droit de passage sur la propriété de Ⓑ. Dans ce cas : Ⓐ devra payer une indemnité à Ⓑ.

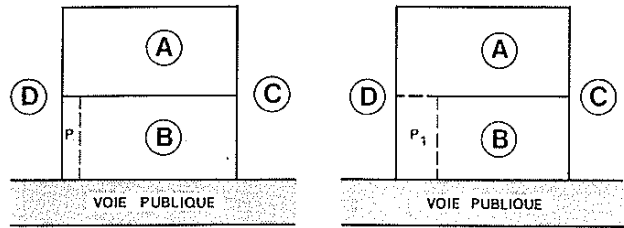


b) Passage ou desserte insuffisants.

Ⓐ bénéficiant d'une servitude de passage « p » sur Ⓑ a besoin d'un passage plus large « p1 », il peut le réclamer à Ⓑ.

Dans ce cas,

Ⓐ devra payer une indemnité à Ⓑ.

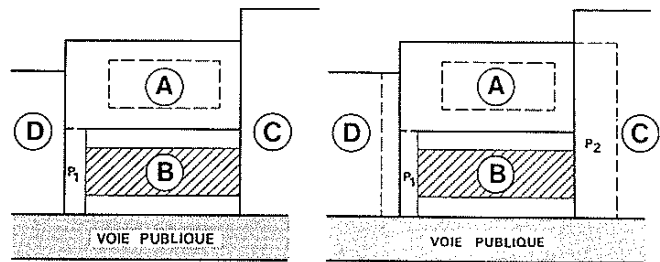


① → ②

Dans le cas où il n'est pas possible d'agrandir la servitude sur le terrain de Ⓑ.

Ⓐ peut réclamer à Ⓒ ou Ⓓ le supplément nécessaire à la desserte complète de son fonds (terrain), en vue de :

- exploitation agricole, industrielle, commerciale,
- réalisations d'opérations de construction ou de lotissement.



① → ②

c) Détermination du trajet :

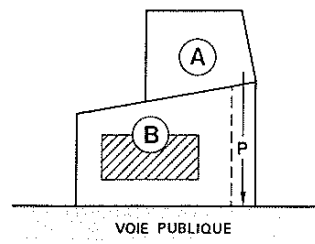
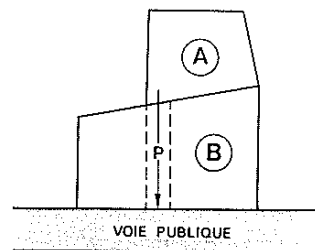
Article 683

« 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. »

Le droit de passage de Ⓐ sur Ⓑ doit en principe emprunter le plus court chemin.

En cas d'impossibilité (bâtiment faisant obstacle) ou de difficulté, de dommages pour Ⓑ, le passage doit être accordé à l'endroit le moins dommageable pour Ⓑ.



d) Fonds servants :

Article 684

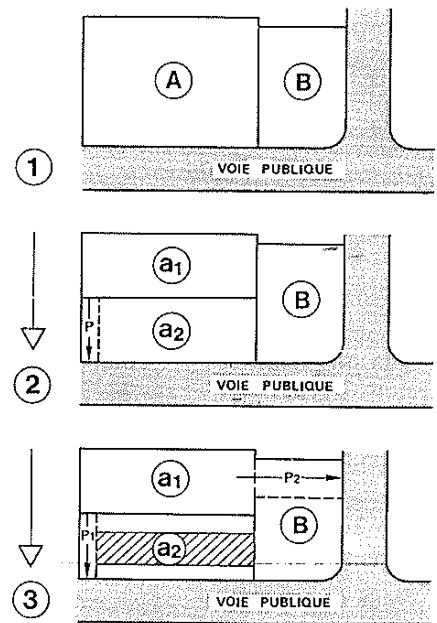
« Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable. »

a) parcelle enclavée, résulte de la division de (A).

Le passage ne peut être demandé que sur (a2).

Toutefois, si le passage se révèle insuffisant et ne peut être agrandi sur (a2), (a1) peut demander le complément nécessaire à d'autres propriétés voisines ((B) par exemple), afin d'assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682).



e) Acquisition de la servitude par l'usage :

Article 685

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

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. »

f) Cessation de la servitude :

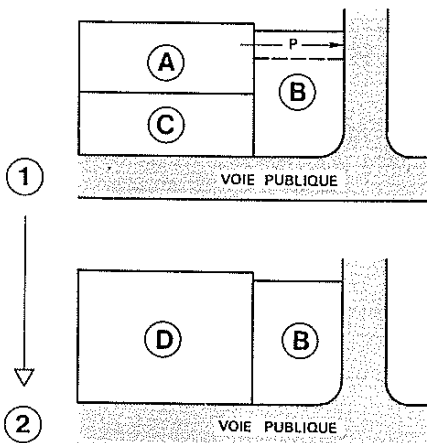
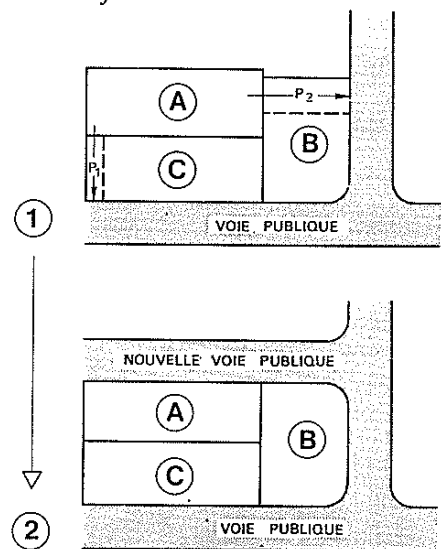
Article 685-I

« En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la 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. »

EXEMPLES**1^{er} cas : création d'une voie publique nouvelle.**

Si une nouvelle voie est créée, qui dessert directement (A), (A) n'est plus une parcelle enclavée. (B) et (C) peuvent demander l'extinction de la servitude, c'est-à-dire la suppression du droit de passage.

**2^e cas :**

Si (D) devient propriétaire de (A) et (C), (D) n'est plus enclavé. (B) peut demander la suppression du passage « p ».

A72.2.4 Servitudes établies par le fait de l'homme.

A72.2.4.1 Principe.

Article 686

« Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles ci-après. »

A72.2.4.2 Différentes catégories — définitions.

§ 1 Servitudes urbaines ou rurales

Article 687

« Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent urbaines, soit que les bâtiments auxquels elles sont dues, soient situés à la ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce se nomment rurales. »

§ 2 Servitudes continues ou discontinues

Article 688

« Les servitudes sont continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage, et autres semblables. »

§ 3 Servitudes apparentes ou non-apparentes

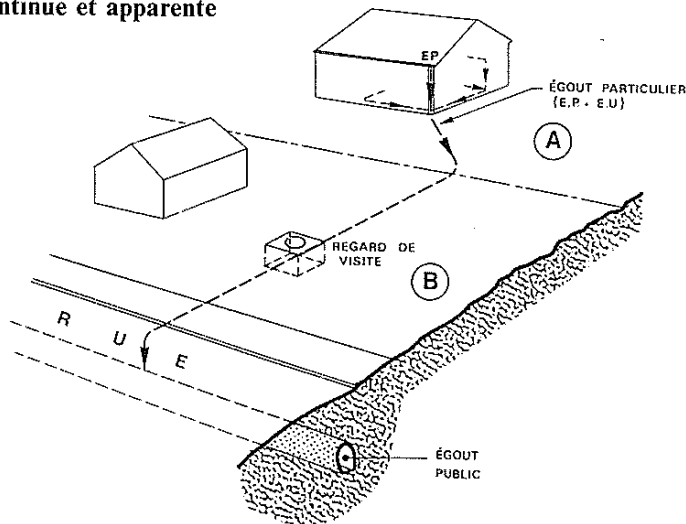
Article 689

« Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. »

§ 4 Exemple de servitude continue et apparente



A72.2.4.3 Établissement de ces servitudes.

§ 1 Continues et apparentes

Article 690

« Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans. »

§ 2 Continues non apparentes, discontinues

Article 691

« Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. »

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière. »

§ 3 Destination du père de famille

— Servitude continue et apparente :

Article 692

« La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. »

— Définition :

Article 693

« Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

- Le propriétaire de (A)
- a construit les bâtiments
 - avec :
 - la vue v1,
 - la vue v2 obturée avant division,
 - la descente EP se déversant sur l'appentis.
 - a planté l'arbre H.

(A) est aujourd'hui divisé en 2 fonds (B) et (C)

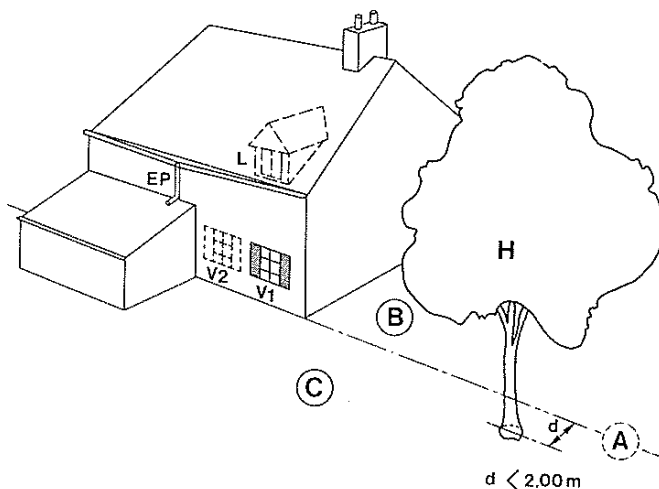
Il y a destination du père de famille :

(B) impose à (C) la vue v1
le déversement EP
(art. 681).

(C) impose à (B) la distance de l'arbre H.

Toutefois (B) ne peut réouvrir la vue v2 obstruée par (A), ouvrir une nouvelle vue L (lucarne).

Sans l'accord exprès de (C).



§ 4 Division de propriété

Article 694

« Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. »

§ 5 Les droits accessoires implicites.

Article 696

« Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage. »

A72.2.4.4 Usage de la servitude, droits et obligations.

§ 1 Principe du droit d'usage

Article 697

« Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver. »

§ 2 Dépenses d'usage de la servitude

Article 698

« Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire. »

§ 3 Abandon de propriété du fonds servant

Article 699

« Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujéti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujéti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due. »

§ 5 Obligations

— Du fonds servant :

Article 700

« Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit. »

Article 701

« Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser. »

— Du fonds dominant :

Article 702

« De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. »

A72.2.4.5 Extinction de ces servitudes.

§ 1 Principe de l'impossibilité d'usage

Article 703

« Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user. »

§ 2 Rétablissement — prescription

Article 704

« Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707. »

§ 3 Réunion des fonds servant et dominant

Article 705

« Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main. »

§ 4 Non usage

— Prescription :

Article 706

« La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans. »

— Date du délai :

Article 707

« Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues. »

— Réduction partielle (mode de la servitude) :

Article 708

« Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière. »

§ 5 Cas de l'indivision

— Jouissance d'un seul :

Article 709

« Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous. »

— Obligation de prescrire simultanément contre tous :

Article 710

« Si parmi les copropriétaires il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres. »

A.73

CONSEILS PRATIQUES POUR LES RELATIONS DE VOISINAGE (à l'occasion de l'exercice du droit de construire)

PRINCIPES ESSENTIELS

— Contact et dialogue avec les voisins

Chaque voisin doit être contacté, informé des intentions du bénéficiaire. C'est une mesure élémentaire de respect d'autrui et de sa propriété qui a en outre l'avantage *considérable* de désamorcer tous les conflits qui pourraient naître de malentendus et de trier dans l'ensemble des problèmes ceux qui subsisteraient réellement et qui nécessiteraient une concertation et une solution *amiable ou non*.

— Recours aux spécialistes

L'intervention des techniciens spécialistes s'impose pour toutes les techniques concourant à la réalisation d'un projet immobilier, notamment notaires, géomètres, géo-techniciens, maîtres d'œuvre, financiers, juristes, assureurs,...

Ces techniciens doivent intervenir afin d'analyser avec compétence et *mesure* les problèmes en suspens, et de proposer ensuite pour choix et décision au Maître de l'Ouvrage, des solutions techniques, juridiques, ... les mieux adaptées.

Il est nécessaire de conseiller aux voisins de se faire assister, pour leur part, des mêmes techniciens. Une difficulté évidente surgit très souvent du fait que le voisin ne désire pas engager de frais dans une opération où il ne retirera probablement aucun bénéfice (dans le meilleur des cas).

1. EXAMEN PRÉALABLE DES PROBLÈMES AVANT L'ÉTABLISSEMENT DU PROJET ACCOMPAGNANT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

• Identification des voisins

(titres de propriété, cadastres, archives géologiques, permis de construire des immeubles voisins, réseaux...)

• Annotations du plan cadastral avec repérages de voisinage sur le terrain.

• Expertises sommaires « de l'extérieur » (croquis des limites séparatives, photos, sondages superficiels, etc...)

A partir de ces éléments, mise en évidence des points de difficultés liés à l'existant.

2. ANALYSE DÉTAILLÉE DE LA SITUATION

2.1. Éléments de droit

• Analyse du titre, des servitudes passives ou actives qui lui sont attachées (ne pas oublier que l'expropriation d'un immeuble purge également toutes les servitudes), des conventions, des baux, des obligations légales en raison de la nature de certains voisins (tels que S.N.C.F., ...).

• Du règlement de copropriété, du règlement de lotissement...

• Recherche des éventuelles servitudes par destination du père de famille (origine de propriété).

• Projet de contrat de servitude en cas de besoin (cours communes...).

2.2. Éléments de fait

• Analyse sur le terrain : terrain et immeuble du voisin (murs, clôtures...).

• Renseignements d'ordre géologique (consultation de cartes, de services des carrières, de bureaux de sols, recherche de remblais dans la zone concernée, tels que remblais de fossés de ville, de grands ouvrages, de carrières à ciel ouvert...).

3. CONFRONTATION DU PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE A LA LUMIÈRE DE CES PREMIERS ÉLÉMENTS

4. PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU

Après affichage sur le terrain :

• Établissement des premiers contacts officiels de voisinage (lettres recommandées, « notification » du Permis de Construire).

• Demande de relations de voisinage approfondies.

• Visite contradictoire des propriétés respectives, relevés, épreuve de canalisations voisines...

- Ne pas oublier les ouvrages publics, tels que égouts, canalisations, etc... à proximité des fouilles de grande profondeur.

Dans la mesure où le voisin refuse de répondre à de telles demandes, où la situation de fait permet de redouter de graves incidents techniques (vétusté particulière des immeubles voisins par exemple), c'est-à-dire dans tous les cas où il apparaît à peu près certain que des conflits de voisinage sérieux résulteront du chantier, la seule solution demeure l'action judiciaire dénommée « référé préventif ».

Cette action doit être introduite par ministère d'Avocat auprès du Président du Tribunal de Grande Instance (du lieu du chantier) tenant audience de Référé. Elle a pour but d'obtenir de la part de celui qui va construire, la désignation d'un expert judiciaire qui aura pour mission de « photographier » la situation avant l'ouverture du chantier et de fournir par un rapport tous éléments de fait permettant à la juridiction du fond compétente, dans l'hypothèse d'une saisine ultérieure de celle-ci, de trancher les différents problèmes de responsabilité, de réparation des désordres, indemnités...

Cette solution présente l'avantage pour le voisin ou le tiers mis en cause, d'une avance des frais par le demandeur (bénéficiaire du Permis).

Les défendeurs à une assignation en référé préventif ou non ne sont pas tenus à constituer Avocat. Ils peuvent assurer leur propre défense devant le Président du Tribunal de Grande Instance.

En tout état de cause, la provision pour frais et honoraires d'expertise est toujours à la charge des demandeurs.

5. APPLICATION DE LA SITUATION DE FAIT SUR LE PROJET

- Mise au point du projet d'exécution sur limite séparative, héberges précises (y compris les « pendants de murs »).
- Définition précise d'alignement et le cas échéant du nivellement.
- Mise au point des dossiers des différents branchements avec les concessionnaires (égouts, E.D.F., eau, etc..., poste de transformation, chambres P.T.T., ...).
- Mise en évidence des points de difficultés, tels que :
 - jours de souffrance sur les pignons voisins,
 - servitudes (canalisations, contrat de cour commune),
 - phase provisoire (survol, empiètement de clôture, nuisance, etc.),
 - murs de clôture corrompus...
 - projet technique d'étalement, de blindage, d'injections, etc, en raison de fouilles importantes en limite séparative ou du mauvais état des constructions voisines.

6. AVANT L'OUVERTURE DU CHANTIER

Association aux relations de voisinage des intervenants constructeurs, au fur et à mesure de leur « entrée en scène » (entreprise de démolitions de gros œuvre, de canalisations...).

Proposition d'un protocole de voisinage (à établir sous le contrôle des spécialistes, et notamment des assureurs du Maître de l'Ouvrage).

- Rectifications éventuelles de limites séparatives (en cas de ligne brisée).
- Choix du matériel de chantier (nuisances, vibrations, tassements...).
- Étalements, phase provisoire, survol d'engins.
- Compte de mitoyenneté.
- Servitudes de vues, de canalisations, etc...
- Demandes au voisin d'autorisation particulière, pour clôture, tirants d'ancrage provisoire ou définitif, étalements de parties d'ouvrages sur la propriété d'autrui...

7. PENDANT LE CHANTIER

Relations « linéaires » entre les techniciens du Maître de l'Ouvrage et des voisins (le cas échéant dans le cadre du référé préventif, visites périodiques de l'Expert judiciaire commis).

Il s'agit d'un suivi au jour le jour, et en tous cas toutes les fois que le besoin s'en fait sentir afin de régler les problèmes au fur est à mesure qu'ils se présentent et sans attendre que leurs proportions aient pris une tournure insoluble.

8. APRÈS LE CHANTIER

- Liquidation des comptes, des désordres (fissures, réseaux, clôtures, etc...).
- Remise en état (troubles de réception, tels que émissions de TV, surélévation des conduits de fumée du voisin).
- Mise au point des servitudes définitives (actes authentiques pour servitudes, par exemple : de ramonage des conduits de fumée, contrat de cours communes, acquisition ou abandon de mitoyenneté).
- Quitus en cas de convention provisoire après remise en état.
- Mise en harmonie, modification et établissement des règlements de copropriété ou du Cahier des Charges, en accord avec le Permis de Construire, et le voisinage, ou la Copropriété, ou l'Association Syndicale, etc...

Dans le cas de la permanence de « points durs », recours à la solution judiciaire (dans cette éventualité on mesurera tout l'intérêt de la correspondance antérieure, des croquis d'attachement, des photos, des constats, des rapports de l'expert judiciaire dans le cadre du référé préventif...).