

PIERRE BEAUVARLET

LES SERVITUDES

DEFRENOIS

lextenso éditions

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
Section 1. – <i>Les fondements de notre législation</i>	1
Section 2. – <i>Le droit romain</i>	2
Section 3. – <i>L'Ancien Droit</i>	3
Section 4. – <i>Le Code civil</i>	4

PREMIÈRE PARTIE
PRINCIPES GÉNÉRAUX

CHAPITRE 1 : NATURE JURIDIQUE DE LA SERVITUDE	11
CHAPITRE 2 : CONDITIONS DE L'EXISTENCE DE LA SERVITUDE	13
Section 1. – <i>Seuls les immeubles sont susceptibles de servitudes</i>	13
Section 2. – <i>La servitude ne peut porter que sur des immeubles appartenant à des propriétaires différents</i>	14
Section 3. – <i>La nécessité d'un avantage procuré par la servitude</i> ..	17
CHAPITRE 3 : CARACTÈRES DE LA SERVITUDE	21
Section 1. – <i>Le caractère accessoire</i>	21
Section 2. – <i>Le caractère d'indivisibilité</i>	25
Section 3. – <i>Caractère de perpétuité</i>	27
CHAPITRE 4 : CLASSIFICATION DES SERVITUDES	29
Section 1. – <i>La classification établie par l'article 639 du Code civil</i>	29
Section 2. – <i>La distinction entre servitudes urbaines et servitudes rurales (C. civ., art. 687)</i>	31

Section 3. – La distinction des servitudes d'après leur mode d'exercice (C. civ., art. 688)	32
§ 1 – Servitudes continues.....	32
§ 2 – Servitudes discontinues.....	32
Section 4. – La distinction établie par l'article 689	33
§ 1 – Les servitudes apparentes.....	34
§ 2 – Les servitudes non apparentes.....	34
Section 5. – Combinaison des articles 688 et 689 du Code civil	35
Section 6. – Servitudes positives et servitudes négatives	37

DEUXIÈME PARTIE

LES SERVITUDES QUI DÉRIVENT DE LA SITUATION NATURELLE DES LIEUX

CHAPITRE 1 : LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT NATUREL DES EAUX.....	41
CHAPITRE 2 : LES EAUX.....	51
Section 1. – Les eaux pluviales	51
Section 2. – Les eaux de source, les étangs, les lacs	53
§ 1 – Les sources.....	53
A. La première limitation (C. civ., art. 642-2).....	54
B. La deuxième limitation (C. civ., art. 642-3).....	56
C. Troisième limitation résultant de l'article 643 du Code civil.....	58
§ 2 – Les étangs et les lacs.....	59
Section 3. – Les eaux courantes	59
§ 1 – Les cours d'eau domaniaux.....	60
§ 2 – Les cours d'eau non domaniaux.....	61
A. Le lit et les berges des cours d'eau non domaniaux.....	61
B. L'eau.....	61
1 ^o Le riverain n'est pas propriétaire de l'eau, il n'a sur elle qu'un droit d'usage.....	61
2 ^o Les limitations du droit d'usage du riverain sur l'eau.....	62
C. Les règlements d'eau.....	64
D. Le passage sur les cours d'eau non domaniaux.....	65
E. L'accès aux berges et à l'eau.....	66
CHAPITRE 3 : LE BORNAGE.....	71
CHAPITRE 4 : LA CLÔTURE.....	77

TROISIÈME PARTIE LES SERVITUDES ÉTABLIES PAR LA LOI

Titre 1. – Servitudes établies pour l'utilité publique	85
Titre 2. – Servitudes légales établies dans l'intérêt des particuliers	89
CHAPITRE 1 : LA MITOYENNETÉ	91
Section 1. – <i>La mitoyenneté des murs</i>	94
§ 1 – Le mur objet de mitoyenneté.....	94
§ 2 – La présomption de mitoyenneté.....	95
A. Le mur sert de séparation entre deux bâtiments.....	95
B. Le mur sert de séparation entre cours et jardins ou entre enclos dans les champs.....	96
C. Époque qui doit être prise en compte pour apprécier les conditions d'application de la présomption	98
D. Nature de la présomption	98
E. La preuve contraire	98
§ 3 – L'acquisition de la mitoyenneté	101
A. La cession forcée de la mitoyenneté (C. civ., art. 661) ..	101
1° Conditions de la cession forcée de mitoyenneté	102
a) Conditions tenant à la clôture.....	102
b) Condition tenant au titulaire du droit d'acquérir la mitoyenneté.....	103
2° Forme de l'acquisition forcée.....	104
3° Date du transfert de propriété	106
4° Étendue de la faculté d'acquérir	106
5° Le prix de la cession.....	106
6° Les effets de l'acquisition forcées quant aux jours vues, servitudes et aménagements et ouvrages divers existants lors de l'acquisition.....	106
7° Le maître du mur ne peut contraindre son voisin à acquérir la mitoyenneté	107
B. Autres modes d'acquisition de la mitoyenneté.....	108
§ 4 – Obligations et droits résultant de la mitoyenneté.....	108
A. Obligations résultant de la mitoyenneté.....	108
B. Droits conférés par la mitoyenneté.....	110
§ 5 – La surélévation du mur mitoyen (C. civ., art. 658 à 660)	111
A. Un droit absolu et discrétionnaire.....	111
B. Propriétaire de l'exhaussement et coût.....	111
C. Faculté d'acquisition de l'exhaussement.....	112
§ 6 – La cessation de la mitoyenneté.....	113
A. L'abandon de mitoyenneté	113
B. L'usucapion accomplie par l'un des copropriétaires.....	116
C. La disparition de la contiguïté.....	116

§ 7 – La clôture forcée (C. civ., art. 663)	116
Section 2. – Mitoyenneté des autres clôtures	121
§ 1 – Les présomptions de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté concernant les clôtures autres que les murs (C. civ., art. 666)	121
§ 2 – Obligations et droits résultant de la mitoyenneté des clôtures	122
§ 3 – L'impossibilité d'exiger la cession forcée de la mitoyenneté de la clôture – l'impossibilité de contraindre le voisin d'en acquérir la mitoyenneté	123
CHAPITRE 2 : DISTANCES POUR LES PLANTATIONS	125
Section 1. – Les distances prescrites	125
Section 2. – Droits du voisin lorsque les arbres ne sont pas plantés à la distance prescrite	128
Section 3. – Le droit du voisin de demander l'élagage des branches et de couper les racines (C. civ., art. 673)	129
Section 4. – Réglementations particulières	131
CHAPITRE 3 : DE LA DISTANCE ET DES OUVRAGES INTERMÉDIAIRES REQUIS POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS	133
CHAPITRE 4 : VUES ET JOURS SUR LE FONDS VOISIN	135
Section 1. – Les vues et des jours	135
Section 2. – Réglementation des jours	136
Section 3. – Réglementation des vues	140
§ 1 – Distances légales	141
§ 2 – Domaine d'application de la distance légale	142
Section 4. – Effets de la vue régulièrement faite	146
Section 5. – Vues non conformes à la législation	146
§ 1 – Effets de la servitude acquise	147
§ 2 – L'étendue de l'interdiction de construire	148
§ 3 – La sanction de la violation de la servitude	149
CHAPITRE 5 : L'ÉGOUT DES TOITS	153
CHAPITRE 6 : LE PASSAGE EN CAS D'ENCLAVE (C. CIV., ART. 682 À 685)	155
Section 1. – L'état d'enclave	156
§ 1 – Le domaine de l'enclave	156
§ 2 – La notion d'enclave	157
§ 3 – L'évolution législative et jurisprudentielle	158
§ 4 – Effet de l'état d'enclave	159
Section 2. – La servitude légale	159
§ 1 – Fonds concernés	159
§ 2 – Titulaire du droit de demander le passage pour enclave... ..	159
§ 3 – L'effet de la servitude légale d'enclave	160

§ 4 – L'assiette de la servitude.....	160
§ 6 – Étendue du droit de passage	161
§ 6 – L'indemnité due au propriétaire du fonds grevé	163
Section 3. – <i>Causes excluant l'application de l'article 682</i>	164
§ 1 – L'état d'enclave résulte de la volonté du propriétaire.....	164
§ 2 – Propriétaire bénéficiaire d'une servitude de passage.....	165
§ 3 – Valeur des travaux nécessaires	166
§ 4 – Le caractère d'insuffisance de l'issue.....	167
Section 4. – <i>La disparition de l'état d'enclave</i>	167

QUATRIÈME PARTIE

LES SERVITUDES ÉTABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME

Section 1. – <i>Le principe de la liberté de établissement des servitudes et ses exceptions</i>	177
§ 1 – Le principe de la liberté des parties quant à l'établissement des servitudes	177
§ 2 – Les restrictions imposées par la loi.....	178
A. Première restriction : des services imposés non contraires à l'ordre public.....	178
B. Seconde restriction : des services établis imposés ni à la personne ni en faveur de la personne (C. civ., art. 686)	178
Section 2. – <i>Principales servitudes établies par le fait de l'homme..</i>	182
Section 3. – <i>Par qui une servitude peut-elle être constituée ou acquise ?</i>	183

CINQUIÈME PARTIE

L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES, LEUR EXERCICE, LEUR EXTINCTION

CHAPITRE 1 : L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES	187
Section 1. – <i>L'établissement par titre</i>	187
Section 2. – <i>L'acquisition des servitudes par la prescription</i>	191
§ 1 – La possession requise pour conduire à l'acquisition par prescription de la servitude.....	192
§ 2 – Faits ne pouvant fonder une possession utile	193
§ 3 – L'évolution de la jurisprudence.....	194
§ 4 – Effets généraux de la prescription	194
Section 3. – <i>La constitution par la destination du père de famille..</i>	195

Section 4. – Droits accessoires nécessaires	202
CHAPITRE 2 : L'EXERCICE DES SERVITUDES.....	205
Section 1. – Les règles édictées par le Code civil	205
§ 1 – Ouvrages et travaux nécessaires pour l'établissement, l'exercice et la conservation de la servitude (C. civ., art. 697 à 699)	205
A. Le principe.....	205
B. Clause mettant les frais à la charge du propriétaire du fonds servant	206
C. La faculté d'abandon.....	207
§ 2 – La division du fonds dominant et la division fonds servant (C. civ., art. 700).....	209
A. Division du fonds dominant.....	209
B. Division du fonds servant.....	210
Section 2. – L'obligation de respect de la servitude (C. civ., art. 701 et 702)	210
§ 1 – Respect de la servitude par le propriétaire du fonds servant (C. civ., art. 701)	210
A. Le principe.....	210
B. La possibilité pour le propriétaire du fonds servant de demander le déplacement de l'assiette de la servitude ...	211
C. La sanction de la violation de l'article 701	214
D. Nature de l'obligation imposée par l'article 701	215
§ 2 – Respect de la servitude par le propriétaire du fonds dominant (C. civ., art. 702).....	215
CHAPITRE 3 : L'EXTINCTION DES SERVITUDES.....	221
Section 1. – L'impossibilité d'en user	221
Section 2. – La confusion	224
§ 1 – Définition	224
§ 2 – Effets.....	224
Section 3. – Non-usage trentenaire	226
§ 1 – Domaine d'application	226
§ 2 – Le point de départ du délai de prescription	227
Section 4. – Causes d'extinction non spécialement prévues par le Code civil au titre des servitudes	231
§ 1 – Renonciation	232
§ 2 – Autres causes d'extinction.....	232
INDEX ALPHABÉTIQUE	234