
TABLE DES MATIÈRES

Préface	1
Introduction.....	3

I

PRINCIPES GÉNÉRAUX RÉGISSANT LE DROIT DES SERVITUDES

Chapitre 1. Quelques notions sur les servitudes	7
Section I. Définition.....	7
Section II. L'origine des servitudes.....	8
Section III. La classification des servitudes	10
1. La classification classique	10
2. Les servitudes par destination du père de famille.....	11
Chapitre 2. Le régime des servitudes.....	17
Section I. Principes régissant les servitudes.....	17
1. Principe du caractère accessoire des servitudes	17
2. Le principe de fixité.....	18
3. Principe d'indivisibilité.....	19
4. Le principe de perpétuité.....	21
Section II. La vie des servitudes.....	21
1. Les conditions d'exercice des servitudes	21
2. Comment naissent les servitudes ?	22
A. Les principes.....	22
B. La constitution des servitudes à titre onéreux.....	23
3. Comment s'éteignent les servitudes ?	23
A. Par expiration de la durée fixée conventionnellement.....	24
B. Par résiliation amiable du contrat créant la servitude.....	24
C. Lorsque les choses sont en tel état qu'on ne puisse plus en user.....	24
D. Par le non-usage pendant trente ans.....	24
E. Les causes qui n'entraînent pas l'extinction des servitudes.....	26
F. Extinction d'une servitude par la disparition de son utilité.....	27
Chapitre 3. Servitudes et publicité foncière	29

II

ÉTUDES DE DIVERSES SERVITUDES

Chapitre 1. Le passage-l'enclave.....	35
Section I. Constitution des servitudes de passage conventionnelles..	35
1. Nécessité d'un écrit	35
2. Précautions rédactionnelles	35
Section II. L'enclave.....	36
1. Qu'est-ce qu'un terrain enclavé?.....	36
2. Comment se détermine le passage?.....	37
3. Comment fixe-t-on l'indemnité?.....	38
4. Le contentieux de l'enclave	39
Section III. La mise en œuvre des droits de passage	39
1. Les servitudes de passage affectent le tréfonds.....	39
2. Le passage est accordé en fonction de l'utilisation normale du fonds dominant.....	40
3. La possibilité de clore le passage.....	41
4. Le problème de l'enclave volontaire.....	41
5. La disparition de l'enclave	41
A. De quelles servitudes s'agit-il?.....	41
B. L'extinction de la servitude est-elle automatique dès lors que disparaît la situation d'enclave?.....	42
6. La prise en compte de l'activité exercée par le propriétaire enclavé et de ses besoins personnels	43
Chapitre 2. La mitoyenneté.....	47
Section I. La mitoyenneté est une indivision forcée	47
Section II. Les règles de preuve régissant la mitoyenneté.....	48
1. La présomption générale de mitoyenneté.....	48
2. Les exceptions à la présomption générale de mitoyenneté.....	49
A. le titre	49
B. Les marques.....	49
Section III. L'acquisition de la mitoyenneté par volonté unilatérale....	59
1. Le principe.....	59
2. Les conditions	59
3. L'indemnisation du propriétaire du mur	60
Section IV. L'abandon de la mitoyenneté	61
1. Le principe et ses exceptions.....	61
2. La procédure	61

Section V. De quelques questions particulières	62
1. L'entretien et la réparation du mur mitoyen et des clôtures	62
2. La possibilité de s'appuyer sur le mur mitoyen : la servitude Oneris Ferendi	63
3. Les exhaussements.....	66
4. Le problème des murs de soutènement.....	67
5. Le droit de se clore – La clôture forcée.....	69
Chapitre 3. Les plantations	73
Section I. Les principes énoncés par le Code civil	73
1. Les distances retenues par le Code civil	75
2. Précisions jurisprudentielles sur la manière de procéder au mesurage	75
3. La sanction du non-respect des distances de plantation.....	76
Section II. Les exceptions.....	76
1. Le titre	76
2. La destination du père de famille	77
3. La prescription	77
4. Contiguïté avec un fonds public.....	78
Section III. Empiètements et troubles de voisinage.....	78
1. Les empiètements	78
2. Le trouble de voisinage	80
Section IV. Les fruits.....	81
Chapitre 4. Les jours et les vues	85
Section I. Les jours	85
1. Les dispositions du Code civil	85
2. Le caractère inapplicable de cette législation et ses conséquences.....	86
Section II. Les vues	86
1. Les vues droites.....	87
2. Les vues obliques	87
3. Précisions supplémentaires.....	88
4. Les restrictions à l'application des distances légales	89
A. Les ouvertures donnant sur le Domaine Public	89
B. Les vues non gênantes.....	89
C. Le rôle de la prescription.....	91
D. La convention créant une servitude de vue.....	92
5. Le trouble du voisinage.....	93

Chapitre 5. La servitude de tour d'échelle	97
Section I. Définition.....	97
Section II. La jurisprudence antérieure.....	97
Section III. Le revirement jurisprudentiel.....	99
Chapitre 6. L'eau	101
Section I. La pluie.....	101
1. Les immeubles édifiés sur le fonds ne sont pas construits en limite de propriété.....	102
A. Le propriétaire du fonds dominant ne doit pas aggraver la servitude (article 640 alinéa 3 du Code civil).....	103
B. Le propriétaire du fonds dominant ne doit pas altérer les eaux.....	104
2. Les immeubles édifiés sur le fonds sont construits en limite de propriété.....	104
Section II. Les sources.....	106
1. Le droit d'user des eaux de source et ses limites	107
A. Le principe	107
B. Les exceptions.....	107
C. Quel est le juge compétent?.....	109
2. L'aménagement de l'écoulement des eaux de source: la servitude d'aqueduc.....	109
A. Les caractéristiques de la servitude d'aqueduc.....	110
B. Les servitudes accessoires à la servitude d'aqueduc.....	110
C. Les limites à la servitude d'aqueduc et à ses servitudes accessoires.....	112
Section III. Les rivières – fleuves et canaux	116
1. Les droits liés à la présence d'une rivière traversant un fonds	116
A. La propriété du lit des rivières et de leurs alluvions.....	117
B. Les droits et les obligations du propriétaire riverain d'un cours d'eau sur l'eau elle-même.....	118
2. Les servitudes de halage, de marchepied, de passage des pêcheurs et des piétons	119
A. Servitude de halage et de marchepied.....	119
B. Servitudes de passage des pêcheurs et des piétons.....	120
Section IV. La mer	125
1. La servitude du « chemin de douanier »	125
2. L'extension de la servitude du « chemin de douanier »	126
3. La modification de l'assiette de la servitude du « chemin de douanier ».....	127
4. Les contraintes pesant sur les propriétaires riverains du littoral	129

Chapitre 7. Le bornage	135
Section I. Définition du bornage	135
Section II. Régime juridique du bornage.....	136
1. Le bornage n'est pas obligatoire	136
2. Le bornage est contradictoire ou judiciaire	136
3. Le bornage n'est pas translatif de propriété.....	137
Section III. Hypothèses où le bornage est impossible	138
Section IV. Hypothèses où le bornage est obligatoire	138
Bibliographie	140
Index alphabétique	141