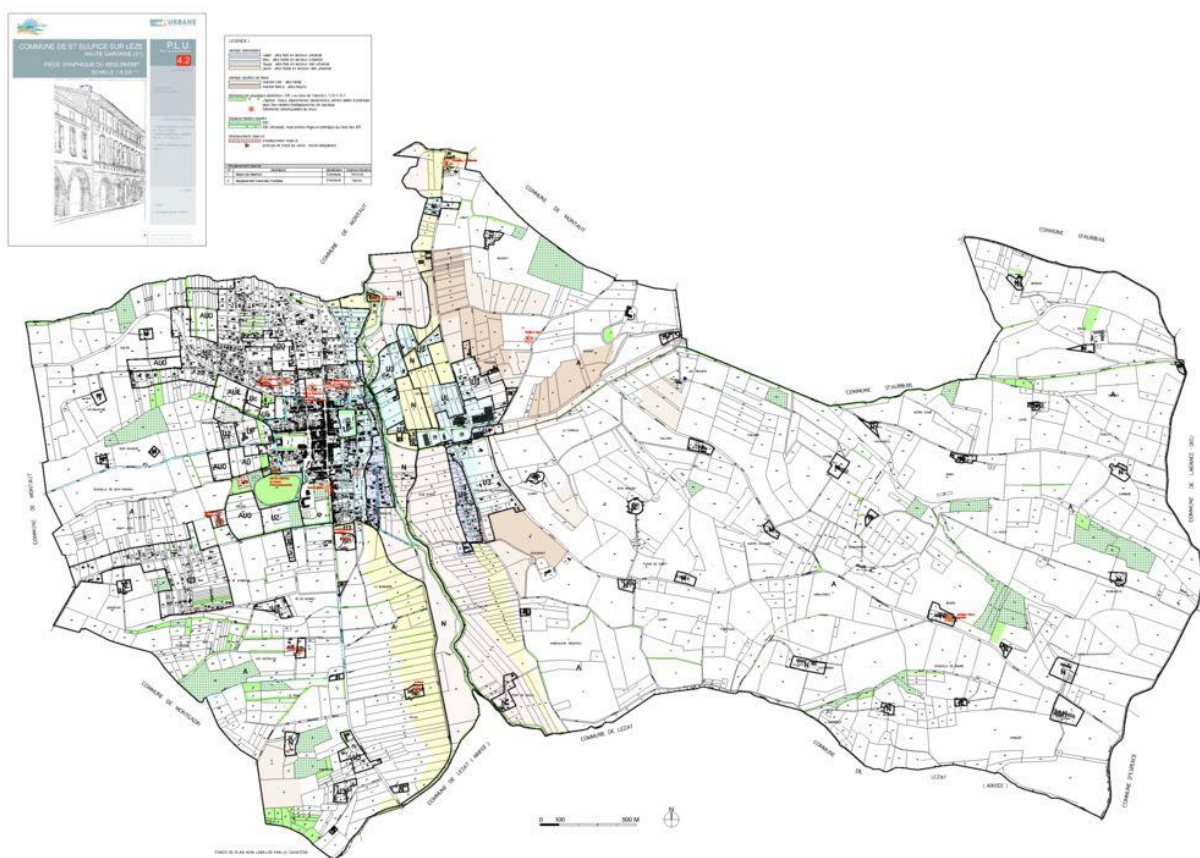


anil & adil

Servitudes et troubles de voisinage

Etude juridique - Mise à jour 21 janvier 2026
Ajout de jurisprudence



ADIL 74

4 avenue de Chambéry

74000 ANNECY

adil
de la Haute-Savoie

04 50 45 79 72

www.adil74.org



Servitudes et troubles de voisinage

Mise à jour 21 janvier 2026

Ajout de jurisprudence

1. Servitudes de droit public

Les servitudes administratives (servitudes de passage de lignes électriques, interdiction de construction à proximité des aéroports...) sont établies au profit de la collectivité des citoyens, dans un but d'intérêt général. Il est souvent fait une distinction entre les servitudes issues du Code de l'urbanisme, et celles qui lui sont extérieures.

1.1 Servitudes d'urbanisme

Les servitudes d'urbanisme stricto sensu figurent dans le Code de l'urbanisme, ou bien sont prises en application de celui-ci.

1.1.1 Régime juridique

Le régime juridique des servitudes d'urbanisme a été fixé par le Code de l'urbanisme ; ces servitudes découlent de textes applicables à l'ensemble du territoire, comme le règlement national d'urbanisme, la loi littoral ou bien la loi montagne. Par ailleurs, les règlements des différents documents d'urbanisme (règlement du plan local d'urbanisme, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur...) peuvent limiter l'exercice du droit de propriété. Cette limitation peut être partielle (par exemple en n'autorisant que les constructions répondant à des critères précis) ou totale (par exemple en rendant le terrain inconstructible).

Par ailleurs, le Règlement national d'urbanisme (RNU) n'impose pas de servitude d'urbanisme ([Cass. Civ III : 19.7.82, n° 81-12129](#)).

Pour connaître leurs modalités d'institution ainsi que leurs effets, il est donc nécessaire de se référer aux dispositions législatives et réglementaires spécifiques à ces différents documents.

1.1.2 Indemnisation des servitudes d'urbanisme (CU : L.105-1)

1.1.2.1 Principe

Afin qu'il ne soit pas fait obstacle aux politiques publiques d'urbanisme, il est admis depuis longtemps que les servitudes d'urbanisme ne donnent lieu à aucune indemnisation.

Sont concernées les servitudes prises sur le fondement du Code de l'urbanisme :

- les servitudes instituées par les documents d'urbanisme (POS / PLU et carte communale) ;
- les servitudes découlant du règlement national d'urbanisme ;
- les servitudes découlant de la prise en considération d'un projet de travail public.

Toutefois, ce principe n'a pas une portée générale et absolue : un régime légal de responsabilité a été institué par l'article L.105-1 du Code de l'urbanisme (ancien article 160-5).

1.1.3 Indemnisation exceptionnelle : régime légal ouvert par le Code de l'urbanisme (CU : L.105-1)

Le Code de l'urbanisme a organisé un régime spécifique d'indemnisation de servitudes d'urbanisme proprement dites. Ce régime est totalement exclusif de tout autre : il est impossible d'engager la responsabilité sans faute de droit commun de l'administration en invoquant la rupture de l'égalité devant les charges publiques (cf. § Indemnisation des servitudes d'utilité publique).

Une indemnité peut être accordée par le juge administratif dans deux hypothèses :

- la servitude porte atteinte à un droit acquis ;
- la servitude apporte une modification à l'état des lieux antérieur.

Dans tous les cas, le préjudice qui en résulte doit être direct, matériel et certain.

1.1.3.1 La modification de l'état antérieur des lieux

La jurisprudence est restrictive en la matière : ouvrent seules droit à indemnité les modifications à l'état antérieur des lieux qui résultaient de la servitude d'urbanisme elle-même (CE : 13.7.65, Dame Veuve Baude et Dame Lachat, Leb. p. 471). En revanche, ne peuvent pas donner lieu à indemnisation ni la gêne créée par la construction d'édifices en surplomb (CE : 8.2.63, Cts Leroy, Rec. P.83) ni la révision ou la modification d'un plan d'urbanisme (CE : 9.12.77, Dlle Aubaud: Lebon; AJDA 1978. 293).

1.1.3.2 La remise en cause d'un droit acquis

L'indemnisation en raison de la remise en cause par une servitude d'urbanisme d'un droit acquis n'est pas facilement admise.

Un droit acquis ne peut résulter d'un règlement d'urbanisme, nul n'ayant droit au maintien de dispositions législatives ou réglementaires antérieures. Ainsi, un propriétaire ne sera pas indemnisé si son terrain est devenu inconstructible suite à la modification d'un plan local d'urbanisme.

En revanche, le juge administratif admet l'existence d'un droit acquis lorsque le requérant était titulaire d'une décision administrative individuelle créatrice de droit.

Une indemnisation a été admise dans les cas suivants :

- la décision autorisant un lotissement, qui ne présente pas un caractère réglementaire, crée des droits acquis dont l'atteinte par l'instauration d'une servitude d'urbanisme donne lieu à réparation ([CAA Marseille : 3.3.05, Malfatto, no 01MA01299](#)) ;
- convention conclue entre une commune et des propriétaires en vue de verser la participation pour voirie et réseaux divers avant la délivrance d'une autorisation de construire est constitutive de droits acquis ([CAA Bordeaux : 27.11.08, Commune de Béruges, no 07BX00891](#)) ;
- en présence d'un dommage de travaux public, au titre du préjudice anormal et spécial (CE : 20.5.77, Min. de l'Équip. c/ Landais, n° 03020 B).

1.1.3.3 Les conditions de l'indemnisation

Pour être indemnisable, le préjudice subi par le propriétaire du terrain grevé par la servitude doit être direct, matériel et certain, l'indemnité étant octroyée non à raison de la servitude mais des dommages qui en ont résulté :

- un préjudice direct.
- un préjudice matériel : il peut résulter de la dépréciation du fonds.
- un préjudice certain : le préjudice purement éventuel n'est pas pris en compte. Par contre, un dommage futur mais dont la réalisation est certaine est indemnisable ; ainsi, doit être considéré comme actuel et certain le préjudice provenant de l'impossibilité de planter des arbres sous une ligne électrique.

1.2 Servitudes d'utilité publique

Les autres servitudes d'utilité publique sont instituées à l'origine par des législations distinctes et extérieures au Code de l'urbanisme ; certaines affectent directement

l'utilisation des sols. Contrairement aux servitudes d'urbanisme, elles donnent souvent lieu à indemnisation.

1.2.1 Panorama des servitudes d'utilité publique :

Dans un souci de clarification, et afin de les distinguer clairement des servitudes d'urbanisme, le législateur a établi une liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et l'a reportée dans le Code de l'urbanisme. Ainsi, pour savoir si l'on est en présence ou non d'une telle servitude, il faut se reporter à la liste fixée par décret (CU : art. L.151-43 pour les PLU ; L.161-1 et R.161-8 pour les cartes communales).

1.2.1.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

- patrimoine naturel (forêts, littoral maritime, eaux réserves naturelles et parcs nationaux...);
- patrimoine culturel (monuments historiques, sites classés, sites inscrits...);
- patrimoine sportif.

1.2.1.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

- énergie ;
- mines et carrières ;
- canalisations ;
- communications (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, remontées mécaniques et pistes de ski) ;
- télécommunications (protection des centres radioélectriques démission et de réception...).

1.2.1.3 Servitudes relatives à la défense nationale

1.2.1.4 Servitudes relatives à la sécurité et à la salubrité publique

- salubrité publique (cimetières, établissements conchylicoles) ;
- sécurité publique (plans de prévention des risques naturels).

1.2.2 Régime des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

Les servitudes d'utilité publique obéissent à leur propre régime. Il est nécessaire de se reporter aux textes législatifs et réglementaires qui fixent leurs modalités de création et les obligations qu'elles entraînent.

Cependant, certaines règles sont communes à chaque servitude.

1.2.2.1 Supériorité des servitudes d'utilité publique sur les PLU

Les PLU doivent obligatoirement respecter les servitudes d'utilité publique. En conséquence, en cas de contradiction entre une règle du PLU et une servitude d'utilité publique, c'est cette dernière qui a vocation à s'appliquer. Cette primauté de la servitude d'utilité publique s'applique également en présence d'une carte communale.

Bon à savoir : lorsque le maire ou le président de l'EPCI compétent doit procéder à l'ajout, la modification ou la suppression d'une servitude d'utilité publique, il lui suffit de recourir à la procédure de mise à jour du PLU (CU : R.153-18, al. 1er et R.163-8, al. 1er).

De plus, les servitudes d'utilité publique s'imposent aussi à certains documents de planification stratégique supra-communaux comme le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) ou le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Cependant, il est possible de prévoir des règles qui, sans aller à l'encontre des servitudes administratives, soient plus contraignantes que celles-ci.

1.2.2.2 Publicité des servitudes d'utilité publique

En vertu du décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière, les limitations administratives au droit de propriété doivent être publiées à la conservation des hypothèques.

Le Code de l'urbanisme prévoit par ailleurs que la commune doit élaborer un document listant les servitudes d'utilité publique applicables au territoire couvert par un plan local d'urbanisme ainsi qu'une représentation graphique de celles-ci. Ce document doit être annexé au PLU dans l'année qui suit son approbation, ou bien dans l'année qui suit l'institution de la servitude.

À défaut, la servitude n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

À défaut d'être annexé, le préfet doit mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au PLU ou à la carte communale les servitudes. Si cette mise en demeure reste sans effet pendant un délai de 3 mois, le préfet y procède d'office ([CU : L.153-60](#) et [L.163-10](#)).

1.2.3 Indemnisation des servitudes d'utilité publique

Le régime d'indemnisation varie selon les conséquences qu'entraîne la mise en place d'une servitude.

1.2.3.1 *La servitude entraîne une dépossession du propriétaire de l'immeuble*

En application des règles constitutionnelles, l'indemnisation est obligatoire dès lors qu'il y a dépossession du propriétaire.

Le juge compétent pour fixer l'indemnité est le juge judiciaire.

1.2.3.2 *La servitude est source de gêne pour le propriétaire de l'immeuble*

Lorsque la servitude n'entraîne pas dépossession, il n'y a aucune obligation d'indemnisation. Deux situations peuvent se présenter :

- il se peut que les dispositions législatives spécifiques ayant institué la servitude en cause aient également organisé leur régime d'indemnisation ;
- dans le cas contraire, il est possible d'engager la responsabilité sans faute de la puissance publique à certaines conditions :
 - la servitude a pour effet de rompre l'égalité des citoyens devant les charges publiques ;
 - le préjudice invoqué est réel, direct et certain, anormal et spécial.

Bon à savoir :

- *s'agissant du délai de prescription du droit à indemnité, c'est le droit commun qui s'applique : prescription quadriennale, en vertu de la [loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968](#)* ;

- *quant aux sanctions applicables en cas de non-respect de la servitude : le droit pénal s'applique avec les infractions de destruction, dégradation et détériorations (Code pénal : art. 322-1 et suivants) ainsi que l'infraction d'opposition à l'exécution de travaux publics (Code pénal : art. 433-11).*

2. Servitudes de droit privé (Code civil : art. 637 et s.)

Les servitudes sont définies par le Code civil comme étant « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire » ([CC : art. 637](#)).

Pour qu'il y ait servitude, il faut que le fonds dominant et le fonds servant appartiennent à des propriétaires différents.

Une servitude peut être d'origine conventionnelle ; son régime est alors déterminé par la convention élaborée par les parties l'ayant instituée.

Une servitude peut aussi trouver son origine dans une disposition légale. Les principales règles sont contenues notamment dans le Code civil, le Code rural, et le Code de la santé publique. Chaque catégorie de servitude obéit donc à son propre régime ; mais au-delà de cette disparité, existent des caractéristiques communes à toutes les servitudes.

2.1 Caractères des servitudes de droit privé

2.1.1 Droit réel immobilier

Une servitude présente toujours un caractère réel immobilier ; la charge qu'elle représente est liée à l'existence des immeubles qu'elle concerne, et n'est en aucun cas affectée par les changements successifs de propriétaires.

2.1.2 Droit accessoire

Une servitude est un droit réel immobilier accessoire à un fonds ; ceci entraîne les conséquences suivantes :

- une servitude ne peut être cédée, louée, hypothéquée ou saisie qu'avec un fonds ;
- elle ne peut donner lieu à une action qu'au profit du propriétaire à l'exclusion du locataire.

2.1.3 Droit indivisible

Le droit de servitude est indivisible, c'est-à-dire que la servitude profite à une parcelle (le fonds dominant) tout entier et grève, en principe, une autre (le fonds servant) assujetti dans son intégralité :

- en cas de division du fonds dominant la servitude est maintenue pour chacune des parcelles issue de la division ;

- la solution est la même en ce qui concerne la division du fonds servant : la servitude continue de grever toutes les parcelles issues du fonds servant. Une exception est faite si le titre ayant établi la servitude limite son exercice à une partie seulement du fonds servant.

2.1.4 Droit perpétuel

Une servitude ayant un caractère immobilier ne s'éteint pas par l'usage qui en est fait. Ainsi, par opposition aux droits d'usage, d'usufruit, d'emphytéose ou d'hypothèque, une servitude a un caractère perpétuel.

Cependant, il est toujours possible d'y mettre fin par l'accord des parties dans des conventions spéciales. Et le non-usage pendant trente ans met en cause l'extinction de la servitude sauf en ce qui concerne la mitoyenneté (cf. [CC : art. 706 et 707](#)). Les actes d'exercice d'une servitude de passage s'entendent d'actes matériels de passage, qui, caractérisant un usage de la servitude, sont de nature à faire obstacle à son extinction pour non-usage ([Cass. Civ III : 15.1.26, n° 24-14.618](#)).

2.2 Les différentes servitudes de droit privé

2.2.1 Servitude d'écoulement et eaux pluviales (Code civil : art. 640 à 645 ; Code rural : L.152-1 à L.152-23 et R.152-1 à R.152-28)

2.2.1.1 Servitude d'écoulement des eaux

2.2.1.1.1 Champ d'application

La servitude d'écoulement des eaux concerne toutes les eaux d'origine naturelle qui s'écoulent sans l'intervention de la main de l'homme d'un fonds à un autre. Il peut s'agir notamment des eaux de pluie, des eaux provenant de la fonte des neiges ou encore des eaux provenant du débordement des marais et étangs à la suite de pluies. Dans tous les cas, sont exclues les eaux qui ont été altérées par le fait de l'homme comme les eaux industrielles, les eaux issues d'activités agricoles ou les eaux usées telles les eaux ménagères.

Tous les fonds inférieurs sont concernés, qu'ils relèvent du domaine public ou du domaine privé. On appelle « fonds inférieur » ou « servant » la propriété qui, par sa configuration, est appelée à recevoir naturellement l'eau qui s'écoule du « fonds supérieur » ou « dominant ».

Cette règle s'applique également dans le cas où les deux fonds seraient séparés par une voie publique.

2.2.1.1.2 Obligations incombant au propriétaire du fonds supérieur

Le propriétaire du fonds supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude supportée par le fonds inférieur, au risque d'engager sa responsabilité pour le dommage causé au propriétaire du fonds inférieur. Ainsi, il ne peut réaliser des ouvrages ou des travaux de modification de son terrain qui auraient pour conséquence de grossir le volume des eaux. Par exemple, il ne peut pas installer des canalisations recueillant, non seulement les eaux pluviales provenant de son fonds, mais également celles de la voirie et d'autres maisons du lotissement ([Cass. Civ III : 16.10.12, n° 11-20592](#)).

Cependant, rien ne l'empêche d'aménager l'écoulement des eaux dans la mesure où ces travaux n'ont pas de répercussions négatives sur le fonds inférieur. Ainsi, la création de fossés et rigoles peut être dans certains cas tout à fait admise.

2.2.1.1.3 Obligations incombant au propriétaire du fonds inférieur

Le fonds inférieur a l'obligation de recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur ; ceci entraîne l'interdiction pour le propriétaire du fonds inférieur d'empêcher l'écoulement naturel, par exemple en élevant un mur ou bien une digue. Dans un tel cas, il pourrait être condamné à remettre les lieux en état.

En revanche, il peut faire des travaux dans le but de réduire les inconvénients dus à l'écoulement des eaux, à condition qu'ils ne nuisent pas à ses voisins. Par exemple, une digue pourrait être élevée pour réduire les débordements d'un cours d'eau, mais non pour empêcher son écoulement.

La jurisprudence a admis que le propriétaire du fonds inférieur ne peut être contraint, afin de remédier à une aggravation de la servitude naturelle d'écoulement des eaux causée par le propriétaire du fonds supérieur, d'accepter la réalisation d'un ouvrage sur son propre fonds ([Cass. Civ III : 29.9.10, n° 09-69608](#)).

Le propriétaire du fonds inférieur est tenu de supporter la servitude sans aucune indemnité ou compensation et ce quelle que soit la gêne occasionnée. Il en va autrement lorsque le préjudice a été généré par le fait du propriétaire du fonds dominant.

2.2.1.1.4 Extinction de la servitude d'écoulement

S'agissant d'une servitude légale, il est admis que la servitude d'écoulement ne s'éteint pas par le non-usage prolongé pendant trente ans.

Toutefois, dans le cas où un ouvrage a été édifié pour contredire ou atténuer les effets d'une servitude, sa présence non remise en cause pendant trente ans peut entraîner l'extinction de celle-ci.

2.2.1.2 Propriété et usage des eaux pluviales (Code civil : art. 641)

Tout propriétaire a le droit d’user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Il peut également réaliser les aménagements nécessaires à leur utilisation, mais toujours à condition de ne pas aggraver la servitude naturelle d’écoulement.

L’aggravation qui résulte d’un branchement qui modifie la direction de l’écoulement des eaux et a pour effet d’acheminer toutes les eaux de pluie vers le fonds servant doit être indemnisée ([Cass. Civ III : 15.2.11, n° 10-10924](#)).

2.2.1.3 Propriété et usage des eaux de source

Les eaux de source « nées » sur une propriété immobilière sont soumises aux mêmes dispositions que les eaux pluviales. Le propriétaire du fonds peut donc user de ces eaux toujours à condition de ne pas aggraver la servitude du fond inférieur.

Le Code civil impose des obligations au propriétaire de la source :

- il ne peut utiliser la source au préjudice des propriétaires des fonds inférieurs qui depuis trente ans ont fait et déterminé, de main d’homme, sur le fond 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 user des eaux de la source de manière à enlever aux habitants d’une commune, village ou hameau, l’eau qui leur est nécessaire.

S’agissant de l’indemnisation du propriétaire, la jurisprudence a considéré que ne justifie pas de la prescription de l’usage d’une source en vertu d’une possession continue et non interrompue lui permettant de s’opposer au versement d’une indemnité, le syndicat intercommunal qui a exploité cette source en vertu d’une convention par laquelle l’ancien propriétaire du terrain avait autorisé le captage et l’exploitation de la source en contrepartie d’une indemnisation sous forme de travaux d’amélioration et de fourniture gratuite d’eau traitée ([Cass. Civ III : 6.7.17, n° 16-19539](#)).

2.2.1.4 Eaux courantes

L’usage des cours d’eau est encadré par le Code civil qui fait une distinction suivant que le cours d’eau appartient au domaine privé ou au domaine public. Seuls les grands principes seront évoqués dans ce paragraphe.

Cours d’eau domaniaux (CG3P: L.2111-7 et suivants)

Les cours d’eaux domaniaux appartiennent à l’Etat ; il s’agit des fleuves et rivières navigables ou flottables ou des cours d’eau expressément classés dans le domaine public.

L'utilisation de ces cours d'eaux est réglementée par des textes particuliers.

Cours d'eau non domaniaux (Code civil : art. 644 et 645)

Les propriétaires d'un bien bordant une eau courante suivant un écoulement naturel ont un droit d'usage sur ce cours d'eau, sous réserve des cas d'abus et des droits des tiers. Les eaux stagnantes tels les marais, ou les cours d'eau artificiels tels les canaux ne sont pas concernés.

Les pêcheurs disposent par ailleurs d'un droit de passage le long de ces cours d'eau, prévu par le Code rural.

2.2.1.5 Égout des toits (Code civil : art 681)

Il est interdit de laisser s'écouler les égouts des toits sur le fonds voisin ; ceux-ci ne peuvent se déverser que sur son propre fonds ou bien sur la voie publique.

2.2.1.5.1 Interdiction de déverser les égouts des toits sur le fonds voisin

Il est interdit à un propriétaire de déverser chez son voisin les eaux de pluie s'écoulant de son toit. Ainsi, le propriétaire d'un fonds ne peut pas avancer son toit ou bien réaliser des aménagements qui auraient pour effet de diriger les eaux vers le fonds contigu.

Cette règle s'applique même lorsque le fonds voisin est inférieur ; les fonds inférieurs ont en effet vocation à recevoir les eaux de pluie s'écoulant du fonds supérieur, mais seulement en ce qui concerne les eaux naturelles « sans que la main de l'homme y ait contribué ».

Seul le cas des eaux de pluie a été expressément envisagé, mais il est admis que la solution puisse être étendue aux eaux ménagères et à la neige qui au printemps peut tomber en amas, causant par là-même des dégâts sur le fonds voisin.

2.2.1.5.2 Alternatives offertes par le Code civil

Les propriétaires doivent aménager leurs toits de manière à ce que les eaux s'écoulent sur leur propre terrain ou sur la voie publique.

Dans l'hypothèse où aucun aménagement n'a été réalisé, il doit exister un espace suffisant entre la construction et le fonds voisin pour que les eaux puissent s'écouler sans causer de dommages. Si l'espace laissé est suffisant, les eaux s'écoulent ensuite naturellement et peuvent se rendre sur le fonds inférieur, en application de la servitude dérivant de la situation naturelle des lieux. La seule obligation mise à la charge du propriétaire du fonds supérieur est de ne pas aggraver cette servitude.

Le caractère suffisant de l'espace est laissé à l'appréciation des juges du fond qui tiennent compte des usages locaux.

Dans l'hypothèse où la construction est pourvue de gouttières ou chéneaux, les eaux s'écoulent le plus souvent sur la voie publique ou dans le réseau d'égout municipal, ce qui ne pose pas de problèmes particuliers. En revanche, si les aménagements ont pour effet de jeter les eaux au pied du bâtiment, il est nécessaire de veiller à ce qu'elles ne s'écoulent pas en ruisseau sur le terrain adjacent.

2.2.1.5.3 Assouplissements

Il est possible de déroger à ces règles par une convention ; celle-ci doit être suffisamment précise (description des fonds, de la toiture concernée...).

De même, une servitude d'écoulement des eaux sur la propriété voisine peut s'acquérir par prescription trentenaire (puisqu'elle est apparente et continue) ou par destination du père de famille si les propriétés ont appartenu à une même personne, que des aménagements permanents ont été effectués et que les propriétés n'ont pas subi de modification par la suite.

Il n'existe pas de présomption légale au profit du propriétaire du bâtiment dont le toit fait saillie de la propriété de la bande de terrain située au-dessous de la saillie du toit et il appartient à celui qui la revendique d'en faire la preuve (CA Pau : 20.3.06, n° 01-01645).

2.2.2 Clôture (Code civil : art. 647 s.)

2.2.2.1 Principe

Tout propriétaire peut clore sa propriété librement.

Cependant, le droit de se clore peut être limité par l'existence d'autres servitudes. Par exemple, l'existence éventuelle d'un droit de passage au profit des propriétaires voisins doit être respectée (par exemple si le fonds voisin est enclavé et impose à son propriétaire une servitude de passage, au titre de l'article 682 du Code civil). La clôture doit être compatible avec l'exercice normal de la servitude. Ces conditions sont appréciées au cas par cas par le juge. Par exemple, le propriétaire du fonds servant peut se clore au moyen d'une barrière fermant à clé, s'il en a remis une ou plusieurs au propriétaire du fonds dominant ; mais le tribunal peut juger utile de prescrire des heures pendant lesquelles la barrière sera laissée ouverte. L'objectif est d'arriver à concilier du mieux possible deux servitudes qui s'opposent.

De la même manière, doivent être respectées d'autres servitudes comme celles de vue et d'écoulement des eaux : un propriétaire doit laisser dans sa clôture des ouvertures suffisantes pour que les eaux puissent s'écouler librement.

En revanche, si la propriété est soumise à un droit de vaine pâture (c'est-à-dire le droit permettant de faire paître gratuitement son bétail en dehors de ses terres) établi par un

titre, le propriétaire ne peut installer une clôture qu'en versant une indemnité au bénéficiaire de ce droit.

Peuvent constituer une clôture une chaîne cadénassée à l'entrée d'un chemin, des grilles, barrières, palissades, haie, mur. Mais en fonction des circonstances, un juge peut ordonner le remplacement d'un simple grillage par un mur plein.

Une autre limitation est possible en copropriété. En effet, l'article 647 n'étant pas d'ordre public, les stipulations d'un règlement de copropriété interdisant de poser une clôture s'imposent à tous les copropriétaires ([Cass. Civ III : 7.3.07, n° 06-12702](#)).

2.2.2.2 L'obligation de clore dans les villes et les faubourgs (Code civil : art. 663)

Le Code civil impose l'obligation de se clore dans les villes et faubourgs, mais uniquement à la demande d'un voisin : « 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'usage et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins 32 décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et 26 décimètres dans les autres ».

2.2.2.2.1 Caractéristiques de l'obligation de clôture

Pour qu'il puisse y avoir obligation de clore sa propriété :

- les terrains doivent être contigus ; s'il y a un terrain commun servant de passage entre les deux fonds, un propriétaire ne peut pas obliger l'autre à ériger un mur de clôture à frais partagés ; les propriétés doivent être situées dans les villes et les faubourgs. Dans les campagnes, chacun est libre d'installer une clôture ou non. En cas de doute, c'est le juge qui détermine si l'on est en présence d'une ville ou non, où s'arrête le faubourg et où commence la campagne ;
- l'obligation de clôture frappe les maisons, cours et jardins. Les terrains doivent l'un et l'autre dépendre d'une habitation et il doit s'agir de dépendances immédiates de celles-ci.

En revanche, l'existence d'une autre servitude peut faire obstacle au droit que peut avoir un propriétaire à exiger l'édification d'une clôture, comme par exemple l'existence d'une servitude de vue ou d'un droit de passage.

Nature de la clôture

Dans le cadre de l'obligation spécifique de clore sa propriété, la clôture s'entend d'un mur en dur. Il est donc possible de contraindre son voisin à remplacer à frais partagés une palissade ou un grillage par un mur.

La hauteur du mur, à défaut d'usages locaux, est déterminée par le code civil :

- dans les villes de 50.000 habitants, le mur doit être d'une hauteur minimale de 32 décimètres (chaperon compris) ;
- dans les villes de moins de 50.000 habitants, le mur doit être d'une hauteur minimale de 26 décimètres.

Bon à savoir : la hauteur du mur se calcule à partir du fonds le plus haut.

2.2.2.2.2 Frais de clôture

Les frais de clôture sont normalement partagés par moitié. Mais un propriétaire peut se soustraire à cette obligation en cédant à son voisin la bande de terrain sur laquelle doit reposer le mur (Code civil : art. 656).

Si les propriétés ne sont pas de même niveau, les frais sont répartis par moitié pour la partie du mur allant du sol de la propriété la plus élevée jusqu'au haut, les frais de la partie inférieure restant à la charge du propriétaire du terrain le plus bas.

2.2.2.2.3 Portée de la règle

Cette règle n'étant pas d'ordre public, il est possible de renoncer à s'en prévaloir, ou d'y déroger par des conventions particulières. Deux voisins peuvent décider de remplacer le mur par une haie vive, ou bien de construire un mur d'une hauteur inférieure ou supérieure à ce qui est indiqué par le Code civil ou prescrit par les usages locaux.

Pour mémoire : l'installation d'une clôture est soumise à une déclaration spécifique figurant dans le Code de l'urbanisme. Le propriétaire doit déclarer son projet au maire de la commune.

2.3 Mitoyenneté

La mitoyenneté est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. La mitoyenneté est un droit réel immobilier (par conséquent soumis à l'exigence de publication au fichier immobilier). Elle suppose l'existence de deux fonds contigus.

L'origine de la mitoyenneté est soit la construction à frais communs d'une clôture séparative, soit la prescription acquisitive, soit l'acquisition volontaire ou forcée.

La mitoyenneté peut s'appliquer non seulement aux clôtures, mais aussi aux venelles séparant les habitations destinées à recevoir les eaux usées ou les égouts des toits, à des fondations ou encore à des haies ou fossés.

Seules les règles relatives à la mitoyenneté du mur sont traitées.

2.3.1 Notion de mitoyenneté appliquée à un mur (Code civil : art. 653 à 662)

La notion de mur suppose que l'on soit en présence d'un ouvrage qui soit solidaire du sol, et qui ait une certaine permanence. De manière plus générale, il faut que l'on se trouve devant un ouvrage de maçonnerie. Une clôture en pierres sèches superposées n'est pas considérée comme un mur.

Un mur mitoyen a pour but de clore les propriétés adjacentes ; ainsi, un mur édifié uniquement dans le but de soutenir les terres d'un des fonds sans empêcher la vue sur le fonds inférieur ne peut pas être considéré comme un mur mitoyen.

L'existence d'un mur mitoyen suppose deux fonds contigus, et la construction de ce mur le long de la limite séparative. La même solution s'applique au mur édifié à cheval sur la limite séparative.

2.3.2 Acquisition de la mitoyenneté

L'acquisition de la mitoyenneté peut s'établir dans les situations suivantes :

- par la construction à frais communs par deux voisins sur leur limite séparative. Lorsqu'un des propriétaires a réalisé le mur à ses frais en limite séparative, et que le propriétaire limitrophe lui rembourse par la suite la moitié des frais engagés, le mur devient mitoyen. Il s'agit d'une simple possibilité, mais lorsqu'un voisin en fait la demande, le propriétaire du mur a l'obligation de céder à cette exigence (on parle alors de cession forcée de mitoyenneté, qui est conforme à la Constitution : [C. Const : 12.11.10, n° 2010-60 QPC](#)) ;
- par prescription (usucapion pendant 30 ans) ;
- par acquisition à titre gratuit ;
- par acquisition à titre onéreux.

2.3.3 Détermination de la mitoyenneté (Code civil : art. 653, 654, 666)

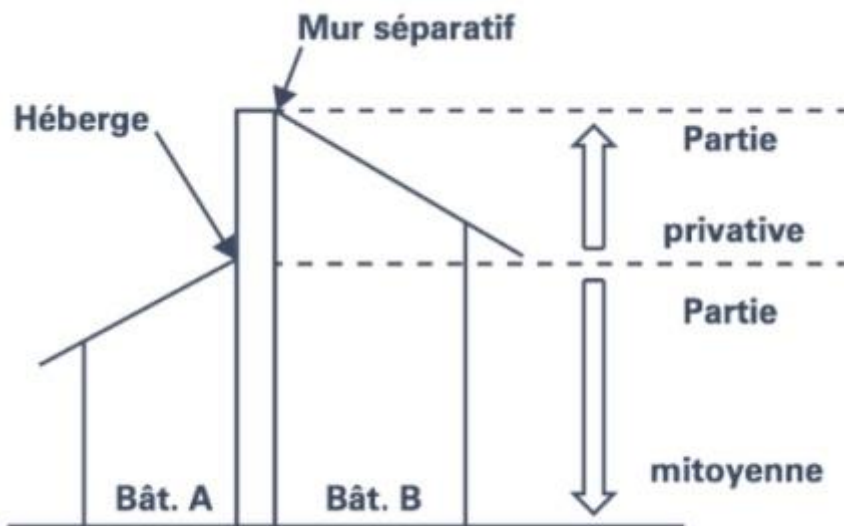
Il arrive souvent que deux propriétaires voisins se trouvent déjà en présence d'un mur séparant leurs propriétés respectives, sans que rien dans leurs titres de propriété ne fasse état de la situation juridique de ce mur. Certaines règles permettent de déterminer si le mur est mitoyen ; il existe en effet des présomptions de mitoyenneté et des présomptions de non-mitoyenneté avec une hiérarchie des différents modes de preuve. La valeur probante supérieure consiste en un titre. Ensuite, viennent les présomptions.

2.3.3.1 Présomption de mitoyenneté

Que l'on se trouve en ville ou à la campagne, un mur est présumé mitoyen dès lors qu'il sert de séparation entre bâtiments, cours et jardins ou champs.

Le mur est présumé mitoyen lorsqu'il sépare deux jardins, ou deux bâtiments, mais pas lorsqu'il sépare une maison d'un jardin. L'idée sous-jacente étant que le mur mitoyen doit être d'égale utilité aux deux propriétaires voisins, ce qui justifie le fait qu'il soit réputé avoir été édifié à frais partagés.

Lorsque le mur sépare deux bâtiments de même hauteur et de même largeur, le mur est présumé mitoyen pour sa totalité ; sinon, il est présumé mitoyen jusqu'au point où les deux bâtiments se disjoignent. La partie restante est présumée appartenir à l'immeuble le plus haut. Si l'un des bâtiments est démoli, la présomption de mitoyenneté tombe, à moins que le propriétaire de l'immeuble restant rapporte la preuve de la mitoyenneté (par des marques indiquant qu'un immeuble était présent à cet endroit..., ou par un titre).



La présomption de mitoyenneté s'applique lorsque le mur sépare deux cours ou deux jardins, ou lorsqu'il sépare un jardin d'une cour, même si un seul terrain est clos. En revanche, lorsque l'un des terrains est un bois ou une prairie, la présomption de mitoyenneté est écartée.

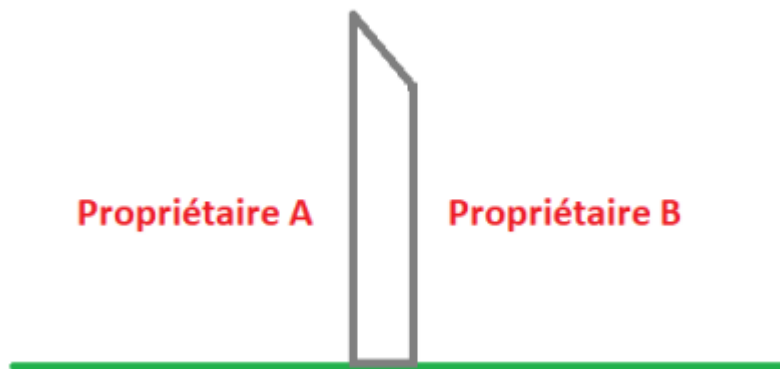
Concernant les murs entre enclos dans les champs, la présomption de mitoyenneté s'applique uniquement lorsque les deux fonds sont entièrement clos. Si l'un des deux fonds ne l'est pas entièrement, le mur sera présumé appartenir au fond entièrement clos.

2.3.3.2 Présomptions de non-mitoyenneté (les marques contraires) (Code civil : art. 654)

Trois marques de non-mitoyenneté sont énoncées par le Code civil, mais cette énonciation n'est pas limitative.

Il y a marque de non-mitoyenneté :

- lorsque la sommité du mur est droite et à l'aplomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné, le mur est présumé appartenir au propriétaire du fonds sur lequel s'écoule les eaux de pluie ; cette présomption découle des règles relatives aux servitudes concernant l'égout des toits (cf. § « Égout des toits ») ;



Ici le mur est présumé appartenir au propriétaire B.

- lorsque, lors de la construction du mur, un seul côté a été pourvu d'un chaperon ou de filets, le mur est réputé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel est installé le chaperon ;
- lorsque, lors de la construction du mur, un seul côté a été pourvu de corbeaux de pierre, il y a également marque de non-mitoyenneté. Mais un seul corbeau ne suffit pas pour démontrer l'appartenance du mur à l'un ou l'autre des propriétaires.

Définition : un corbeau est une grosse pierre, pièce de bois ou de métal en saillie sur le parement d'un mur, pour supporter une poutre ou toute autre charge. Pour constituer une preuve de non-mitoyenneté, le corbeau doit être en pierre ou en matériaux dur ; le bois n'est pas admis.

Cette liste étant seulement énonciative, le juge du fond, en vertu de son pouvoir souverain, peut retenir d'autres marques ou indices de mitoyenneté ou non-mitoyenneté.

Lorsqu'il y a conflit entre marques de non-mitoyenneté (ex : mur comportant un plan incliné d'un côté avec des corbeaux de l'autre), aucune hiérarchie entre ces marques ne

permet de faire prévaloir l'une sur l'autre, c'est au juge de se déterminer en prenant en considération d'autres éléments.

2.3.3.3 Preuves de la mitoyenneté

Ces présomptions ne sont que des présomptions simples, la mitoyenneté ou la non-mitoyenneté peuvent être prouvées par tous moyens. Il est toujours possible de prouver la mitoyenneté par la production d'un titre, qu'il s'agisse d'un acte authentique ou sous seing privé. La prescription peut également être invoquée, si elle s'appuie sur une possession continue et non interrompue. Mais tous les autres modes de preuve sont également recevables ; par exemple, la preuve testimoniale peut être utilisée.

2.3.4 Effets de la mitoyenneté

2.3.4.1 Droits des propriétaires du mur mitoyen

Chacun peut utiliser comme il l'entend le mur mitoyen, mais à condition de respecter les droits de son copropriétaire. On applique les principes généraux en matière de droit de propriété. Mais le Code civil a précisé certaines situations :

- en matière de plantation d'arbres ou arbustes (art. 671) ;
- installation de puits, de cheminée, d'une étable.... (art. 674) ;
- installation de fenêtres ou ouverture (art. 675) ;
- constructions contre le mur mitoyen (art. 657 et 662) ;
- exhaussement du mur (art. 658), sauf s'il est réalisé avec l'intention de nuire au voisin.

Selon l'importance et la nature des travaux, le consentement du voisin est requis, par exemple s'agissant d'enfoncements réalisés dans le corps d'un mur mitoyen font expressément partie des travaux que l'un des voisins ne peut effectuer sans le consentement préalable de l'autre. À défaut d'obtenir l'accord de son voisin lorsqu'il est obligatoire, le propriétaire s'expose au paiement de dommages-intérêts voire à la démolition des ouvrages éventuellement construits.

2.3.4.2 Obligations des propriétaires du mur mitoyen

Chaque copropriétaire a le devoir d'entretenir le mur. S'il l'un des deux désire se dispenser de contribuer à sa réparation, sa reconstruction, ou son entretien, il a la faculté d'abandonner la mitoyenneté, tant que le mur mitoyen ne soutient pas l'un de ses bâtiments. Néanmoins, cette faculté d'abandon ne peut être utilisée dans le but de se soustraire à ses obligations, lorsque par exemple l'état du mur résulte de son propre fait.

En présence de travaux d’embellissement, le voisin ne devrait pas avoir à participer aux dépenses. La même solution s’impose lorsque les travaux sont réalisés dans l’intérêt exclusif d’un des voisins.

2.4 Distances des plantations (Code civil : art. 671 et 672)

La distance à laquelle peuvent être implantées des arbres ou arbustes est strictement encadrée. Il est nécessaire de respecter les usages locaux ou règlements particuliers, ou, à défaut, les règles du Code civil.

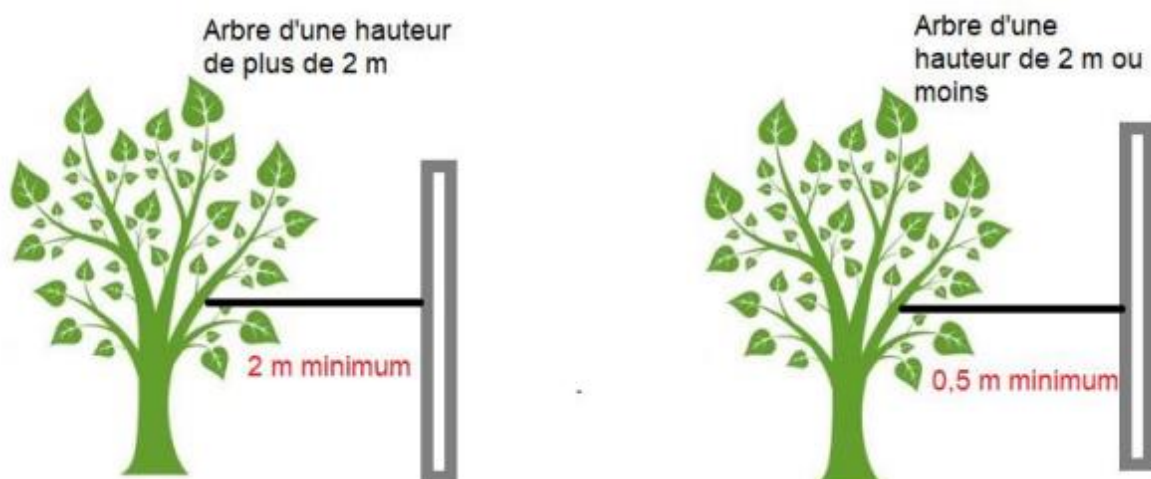
2.4.1 Principe

Quelles que soient la nature et la situation du fonds, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont admises qu’à une distance de deux mètres de la limite séparative. Si leur hauteur est inférieure à deux mètres, la distance est ramenée à un demi-mètre.

Peu importe que les plantations se soient développées naturellement ou aient été amenées par l’homme.

La distance entre les arbres, arbustes ou arbrisseaux et la limite séparative se calcule à partir du centre de l’arbre. Si les fonds sont séparés par un chemin public ou par un chemin d’exploitation, on intègre sa largeur dans la distance à respecter.

Cette hauteur doit être respectée en toute saison. Dès lors, aucun dépassement ne peut être admis, même s’il résulte de la croissance naturelle de végétaux qu’il est usuellement préconisé de tailler à une période précise ([Cass. Civ III : 19.5.04, n° 03-10077](#)).



2.4.2 Sanction du principe

Le propriétaire du fonds voisin peut exiger que les plantations soient ou bien reculées jusqu'à la distance légale, ou bien réduits à la hauteur légale. Bien évidemment, il ne peut procéder lui-même à l'étaillage. Il n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice.

2.4.3 Exceptions

Le propriétaire des plantations peut avoir le droit de laisser ses plantations en deçà de la limite autorisée en raison d'une convention, par destination du père de famille (arrangement conclu dans le passé entre les propriétaires des deux fonds), ou par prescription.

NB : la prescription trentenaire se calcule à compter de la date à laquelle l'arbre a dépassé la hauteur maximale permise.

En présence d'un règlement dans un lotissement, l'article 671, qui a un caractère supplétif, n'a pas vocation à s'appliquer, y compris lorsque la hauteur prévue par le règlement est inférieure à la hauteur légale ([Cass. Civ III : 27.3.13, n° 11-21221](#)).

Ces exceptions ne jouent plus lorsqu'il s'agit d'arbres ou arbustes de remplacement.

Exemple d'usage local en région parisienne :

Selon un usage parisien, aucune distance (ou hauteur) n'est imposée pour les plantations d'arbres qui peuvent donc avoir lieu jusqu'à l'extrême limite des jardins. Cet usage est applicable à charge d'élagage et ne saurait, sans entraîner la responsabilité du propriétaire des arbres, provoquer une gêne dépassant les inconvénients normaux de voisinage ([Cass. Civ III : 14.2.84, n° 82-16092](#)).

2.5 Distance des constructions (Code civil : art. 674)

Le Code civil impose :

- de laisser la distance prescrite par les règlements ou usages particuliers entre un mur mitoyen ou non et certaines constructions ;
- ou de réaliser les ouvrages prescrits par ces mêmes règlements ou usages.

Les constructions et ouvrages insalubres et dangereux (tels les fosses d'aisance, forge ou fourneau, étable, citernes...) ne peuvent être implantés près d'un mur mitoyen ou appartenant au propriétaire voisin qu'à condition de respecter la distance prescrite par les règlements et usages locaux, dans le but « d'éviter de nuire au voisin ».

En l'absence de tels règlements ou usages locaux, c'est le juge qui devra déterminer si l'ouvrage génère ou est susceptible de générer des nuisances.

NB : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est généralement encadrées par les règles d'urbanisme.

2.6 Jours et vues (Code civil : art. 675 et suivants)

2.6.1 Régime des vues

Les vues sont des ouvertures ordinaires, généralement des fenêtres, qui peuvent s'ouvrir et qui permettent le regard sur le fonds voisin. Sont assimilés à des vues les balcons, terrasses, toits plats, les lucarnes d'un toit... dans la mesure où la configuration de ces éléments permet une vue sur le fonds voisin sans effort particulier.

Il faut que le regard puisse réellement s'exercer, si l'ouverture donne sur un mur plein il n'y a pas de raison d'ordonner sa suppression, de même si l'ouverture donne sur un toit fermé, ou encore sur le ciel... Ainsi, la jurisprudence a exclu de cette qualification :

- des parois constituées de pavés de verres (translucides, bullés, etc.), scellés dans le mur et ne permettant pas de discerner les contours des objets (Cass. Civ III : 7.5.14, n° 12-29.901) ;
- un vasistas constitué de verre martelé non transparent, barreaudé et garni d'une moustiquaire ([CA Aix-en-Provence, 14 nov. 1995, n° 473 : Bull. Aix, 1995-2, p. 294](#)).

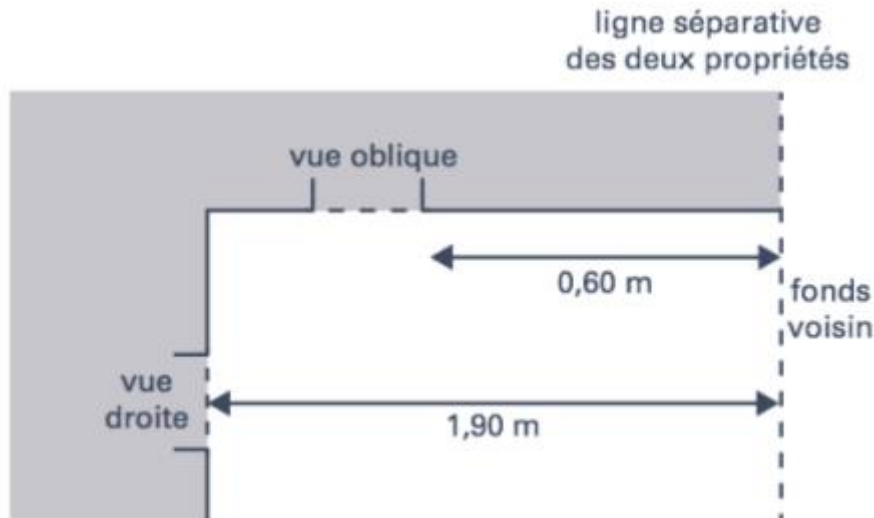
Le régime des vues qui permet de pratiquer une ouverture à certaines conditions ne s'apparente pas aux « servitudes de vue » qui peuvent être établies par prescription, par convention ou par destination du père de famille, mais dont l'exercice n'est pas déterminé par la loi.

La vue peut être « droite », lorsque le regard porte sur le fonds voisin sans que l'on s'écarte de l'axe de l'ouverture, ou bien « oblique » s'il faut s'écarter sur les côtés ou se pencher à l'extérieur.

2.6.1.1 Principe

Il est possible d'établir une vue droite si la distance entre la façade extérieure du mur dans laquelle l'ouverture est pratiquée et la limite séparative du fonds sur lequel s'exerce la vue est d'au moins 1,90 m. S'il s'agit d'un balcon, la distance se calcule à compter de la ligne extérieure du balcon et non pas à compter du mur sur lequel il s'appuie. Il doit s'agir de propriétés contiguës ([Cass. Civ III : 23.11.17, n° 15-26240](#))

Il est possible d'établir une vue oblique à une distance d'au moins 0,60 m du fonds sur lequel s'exerce la vue. Mais dans ce cas, la distance se calcule depuis le bord de l'ouverture jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.



Ces distances se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a des balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des 2 propriétés (Cass. Civ III : 3.10.00, n° 98-13.220).

Lorsque les immeubles sont séparés par un espace privé commun aux voisins, la distance minimale à respecter pour l'ouverture de la vue doit s'apprécier, non par rapport au milieu de la voie commune, mais de l'autre côté de celle-ci. La distance doit ainsi être calculée depuis la limite du fonds voisin situé de l'autre côté de l'espace commun.

2.6.1.2 Établissement d'une servitude de vue

En dehors de son établissement par convention ou par destination du père de famille, une servitude de vue peut naître lorsqu'une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière, et que sa présence a été continue et apparente pendant trente ans.

L'acquisition de la servitude de vue permet d'empêcher le propriétaire du fonds voisin de demander la suppression des ouvertures et a pour effet de rendre illicite toute construction nouvelle édiflée à une distance inférieure à la distance habituelle exigée pour les vues, même si l'ouverture est située sur la limite séparative des fonds.

La servitude de vue, une fois établie, ne peut pas être aggravée. La transformation d'une terrasse en véranda n'aggrave pas la servitude de vue préexistante puisqu'elle n'a pas pour effet d'augmenter l'étendue du champ visuel ; il n'en est pas de même de la création des deux nouvelles ouvertures.

Une ouverture pratiquée de manière régulière n'est pas susceptible d'aboutir à la création d'une servitude de vue, même si sa présence a été supérieure à trente ans.

2.6.1.3 Sanction

Si une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière, le propriétaire du fonds voisin a le choix entre plusieurs alternatives :

- il peut demander leur suppression ;
- il peut demander la démolition des constructions donnant la vue ;
- il peut élever des constructions sur son propre terrain pour limiter ou empêcher l'exercice de la vue ;
- il peut demander la mise en place d'obstacles ou de barrières en retrait de manière à limiter à la distance légale des vues l'accès du voisin.

Le juge reste cependant libre pour ordonner toute mesure lui semblant plus appropriée, comme par exemple la transformation d'une vue en jour.

2.6.2 Régime des jours

Les jours sont des baies laissant passer la lumière, mais ne permettant pas l'aération ni le regard sur le fonds voisin. Le jour est généralement grillagé et obturé par un verre dormant, c'est-à-dire fixe. On assimile également aux jours les fenêtres qui sont situées à plus de deux mètres du niveau de la pièce : elles n'ont pour fonction que de permettre un éclairage suffisant et ne permettent pas le regard.

Définition : le « verre dormant » désigne une vitre fixée sur un châssis qui ne peut être ouvert.

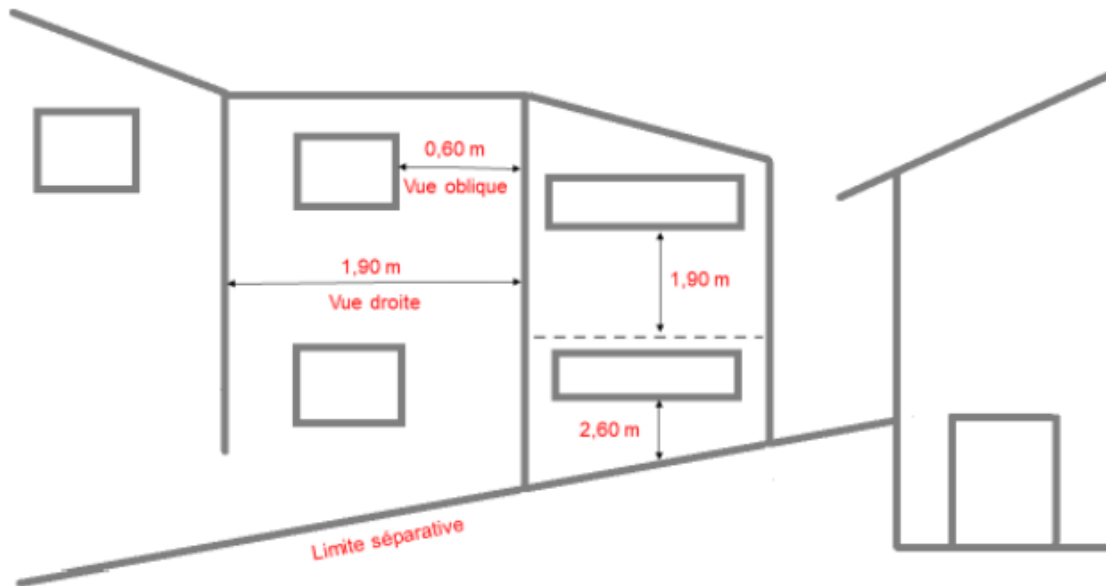
2.6.2.1 Mur mitoyen (Code civil : art. 675)

Il n'est pas possible pour l'un des voisins de pratiquer une ouverture quelconque, même un jour dans le mur mitoyen sans le consentement de l'autre. Mais lorsque des ouvertures préexistaient, elles peuvent demeurer grâce à la prescription.

2.6.2.2 Mur non mitoyen

Dans les murs situés à une distance supérieure à 1,90 m (vue droite) ou 60 cm (vue oblique) chacun est libre d'installer des jours comme il l'entend.

Lorsque le mur est situé en limite séparative ou en retrait mais à l'intérieur des distances admises pour les vues, le Code civil encadre de manière très stricte la configuration des jours : « ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant » ; il est énoncé par ailleurs qu'ils doivent être établis au moins à 2,60 m du sol du rez-de-chaussée et à 1,90 m du sol d'un étage.



Mais cette description est dépassée et le juge ne s'estime pas lié ; il apprécie les faits à la lumière des circonstances. De manière générale, une ouverture pour laquelle des matériaux translucides sont utilisés ne sera pas qualifiée de jour à partir du moment où il n'y a pas de transparence qui permettrait une vue sur le fonds voisin. Ainsi, une paroi en verre épais et translucide, ne présentant pas de fissures a été assimilée à un mur ordinaire.

Sauf circonstances particulières, les jours ne doivent pas permettre le passage de l'air.

2.6.2.3 Sanction

Si des jours ont été pratiqués de manière irrégulière, le voisin peut exiger qu'ils soient supprimés, sauf si leur propriétaire peut faire jouer la prescription acquisitive en rapportant la preuve que les jours sont présents depuis plus de trente ans. Pour que la prescription joue pleinement, la présence de jours ne doit pas avoir été clandestine (le propriétaire voisin doit avoir été clairement mis en mesure d'apprécier leur existence) et elle ne doit pas reposer sur un accord du voisin qui aurait été donné au titre d'une simple tolérance.

Si le propriétaire du fonds limitrophe construit sur sa propriété et si de ce fait les jours ne rentrent plus dans le cadre de règles posées par le Code civil, le voisin qui a édifié son immeuble peut demander leur suppression s'il dispose d'un motif légitime. Il en sera de même s'il acquiert la mitoyenneté du mur dans lequel sont pratiquées ces ouvertures.

2.7 Servitude de cour commune (Code de l'urbanisme : L.471-1 à L.471-3 et R.471-1 à R.471-5)

Les servitudes de cours communes sont des servitudes de droit privé régies par le Code de l'urbanisme, interdisant ou limitant la hauteur des constructions sur le fonds servant afin de permettre au propriétaire du fonds dominant de construire plus près de la limite séparative.

2.7.1 Constitution de la servitude de cour commune

2.7.1.1 Intervention de l'administration

L'administration peut, lors d'une demande de permis de construire (même modificatif : [Cass. Civ III : 4.1.95, n° 93-15169](#) ; voire une déclaration préalable : [CE. 29.1.14, n° 357293](#)), subordonner sa délivrance à l'établissement d'une convention de cour commune soit à l'amiable, soit à défaut par décision de justice.

Il arrive parfois que le préfet ou le maire intervienne lors de la convention afin de représenter l'autorité administrative, mais l'administration n'est pas considérée comme une partie à la convention. Cette présence n'est pas nécessaire, mais elle permet d'éviter les frais de notification de la convention à l'administration.

Dans tous les cas, cette servitude conserve son caractère de contrat de droit privé.

2.7.1.2 Publication

La convention instituant la servitude de cour commune doit être publiée à la conservation des hypothèques ; en conséquence, elle doit être constatée dans un acte authentique.

2.7.1.3 Indemnisation

Une indemnité est due au propriétaire du terrain grevé par la servitude ; si les parties ne peuvent s'entendre sur son montant, elle est fixée par le juge.

2.7.2 Effets

La servitude de cour commune a pour effet d'interdire au propriétaire d'un fonds de bâtir ou de surélever des bâtiments, pour permettre un espace suffisant afin d'éclairer et d'aérer les édifices entourant la cour.

Mais elle ne crée pas d'interdiction générale et absolue de construire sur son assiette. En effet, les interdictions de bâtir formulées de manière plus large doivent s'apprécier en fonction de la finalité de la servitude. Ainsi, l'établissement d'un garage souterrain sous

la cour commune et l'installation dans ladite cour de ses voies d'accès et de sortie, pratiquées en enfoncement dans le sol et protégées au-dessus de celui-ci par une rambarde métallique et un muret de protection, ne sauraient être considérés comme des constructions susceptibles de gêner l'aération, l'ensoleillement et le prospect des voisins. Ces travaux ne portent donc pas atteinte à une servitude non ædificandi de cour commune (Cass. Civ III : 9.2.77, n° 75-14456).

2.7.3 Remise en cause de la servitude

Si le permis de construire n'a toujours pas été délivré un an après l'institution de la servitude, la décision judiciaire qui a institué la servitude peut être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé. Cette faculté est ouverte même dans le cas où la décision judiciaire est passée en force de chose jugée.

Il en va de même lorsque le demandeur n'a pas commencé les travaux dans l'année qui suit la délivrance du permis de construire, ou lorsqu'ils sont interrompus pendant au moins un an.

L'éventuel changement des règles d'urbanisme, qui avaient justifié la création de la servitude, ne suffit pas à justifier son extinction ([Cass. Civ III : 23.1.13, n° 11-27086](#)).

2.7.4 Assiette

La servitude peut porter sur tout ou partie du sol. La « cour » n'est pas en indivision, chaque propriétaire conserve la propriété du sol qu'il détenait auparavant.

2.8 Droit de passage en cas d'enclave (Code civil : art. 682 à 685-1)

Le propriétaire dont le fonds est enclavé et dont l'issue est insuffisante ou inexistante sur la voie publique bénéficie d'un droit de passage sur les propriétés voisines, en contrepartie d'une indemnité.

2.8.1 Définition du terrain enclavé

Un terrain est enclavé lorsque l'issue menant à la voie publique est inexistante ou insuffisante pour une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, ou pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement. La situation d'enclave est appréciée souverainement par les juges du fond.

La notion de voie publique est prise dans son sens large de « voie ouverte au public » et désigne tout passage accessible, route, chemin.... Une large rivière aisément navigable a pu être considérée comme constituant une voie publique...

L'issue est considérée comme insuffisante dès lors que le passage est rendu difficile par la configuration des lieux, ou lorsqu'il est dangereux en raison de l'état du chemin ; en revanche, si l'accès est tout simplement gênant ou incommode, l'état d'enclave n'est pas constitué. La servitude doit être justifiée par la nécessité, et non par l'utilité. Ainsi, la jurisprudence estime que lorsqu'une dépense minime suffit pour rendre praticable un chemin existant, l'issue sur la voie publique est suffisante. L'issue est insuffisante dans les cas suivants :

- lorsqu'une cave dont le seul moyen d'accès, à la suite d'un partage, est devenu particulièrement étroit et peu adapté au transport de mobilier et de colis (Cass. Civ I : 11.3.86, Gaz Pal 1er juillet 1986, p 127) ;
- pour une parcelle vouée à être urbanisée ou construite mais desservie uniquement par des chemins qui ne permettent le passage des véhicules qu'en empiétant sur le fonds voisin ([Cass. Civ III : 10.6.08, n° 07-15204](#))

Un propriétaire ne peut pas prétendre bénéficier de la servitude légale de passage lorsque l'enclavement du bien résulte de son propre fait. Ainsi, la construction, par le propriétaire ou son auteur, d'un ouvrage situé en bordure de rue supprimant tout accès utile à sa propriété (bâtiment, mur, etc.), ou érigé sans se préoccuper de son accessibilité ([Cass. Civ III : 26.11.13, n° 12-24153](#)) ne peut prétendre au bénéfice de cette servitude.

Aussi, même s'il est techniquement possible, pour le propriétaire concerné, de se ménager lui-même une issue suffisante sur la voie publique, l'état d'enclave de son immeuble peut être reconnu si le coût des travaux nécessaires s'avère excessif, c'est-à-dire disproportionné par rapport à la valeur du fonds bénéficiaire.

2.8.2 Exercice du droit de passage

La servitude bénéficie au fonds enclavé, donc à ceux qui ont un droit réel sur ce fonds : le propriétaire, l'usufruitier... Le locataire ne peut réclamer directement le passage au propriétaire du fonds voisin ; pour ceci, il doit s'adresser au bailleur qui doit effectuer toutes les diligences possibles pour permettre le passage.

2.8.2.1 Lieu du passage

Si les propriétaires du fonds n'arrivent pas à s'entendre sur l'emplacement du droit de passage, ce dernier doit être établi du côté où le trajet est le plus court pour accéder à la voie publique, mais toujours à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant. Ainsi, si le trajet le plus court comporte des inconvénients pour le propriétaire de la parcelle sur laquelle la servitude doit s'exercer, le droit de passage peut être accordé sur une autre parcelle, même si le trajet est un peu plus long, dans la mesure où le préjudice causé est moins important (il peut s'agir par exemple d'un préjudice causé aux terrains cultivés).

2.8.2.2 Obligations du propriétaire du fonds servant

Le propriétaire du fonds servant doit respecter la servitude qui grève son terrain et ne doit rien entreprendre qui aurait pour conséquence d'en diminuer l'usage ; notamment, il ne peut édifier de clôture sur l'assiette du droit de passage, sauf à exercer son droit de se clore. Dans ce cas, il doit permettre au propriétaire du fonds dominant de pouvoir l'ouvrir de lui-même.

Le droit de se clore permet également de formuler une demande au juge afin de déplacer l'assiette du droit de passage, voir même demander l'utilisation d'une parcelle appartenant à un tiers.

2.8.2.3 Obligations du propriétaire du fonds dominant

Le propriétaire du fonds dominant ne peut rien faire qui aggrave la charge imposée au fonds servant, ce qui ne l'empêche pas d'apporter des changements dans l'exercice de la servitude.

Par exemple, il a été jugé que le fait que le bénéficiaire de la servitude ait goudronné le chemin ne l'avait pas aggravée, ce revêtement permettant une meilleure conservation de l'état de la voie.

L'usage intensif ou excessif du droit de passage peut être considéré comme aggravant la servitude pesant sur le propriétaire du fonds servant, comme par exemple des allées et venues incessantes de véhicules. Par ailleurs, l'utilisation d'un véhicule peut être interdite en fonction de circonstances particulières (environnement rural, servitude pédestre préexistante et jugée suffisante...); dans tous les cas, le véhicule doit être utilisé en respectant les règles élémentaires de prudence.

Le propriétaire du fonds dominant doit entretenir le chemin qui permet le passage à ses frais, ou à frais partagés lorsque plusieurs personnes en bénéficient.

Une indemnité doit être versée au propriétaire du fonds servant en contrepartie des inconvénients engendrés par l'exercice de la servitude. Le montant de cette indemnité est fixé à l'amiable, ou à défaut par le juge d'après les conclusions d'un expert. L'indemnité peut être versée en une seule fois, ou bien par période (généralement d'une année). L'éventuelle aggravation de la servitude justifie le versement d'une nouvelle indemnité. L'action en demande d'indemnité se prescrit par trente ans à compter de la constitution de la servitude.

Pour la Cour de cassation, en cas de renonciation au bénéfice de la servitude de passage par un ancien propriétaire, le nouvel acquéreur ne peut se voir opposer la renonciation du précédent propriétaire ([Cass. Civ III : 24.10.19, n° 18-20119](#)).

2.8.3 Enclave résultant de la division d'un fonds (Code civil : art. 684)

Des règles spécifiques encadrent l'établissement du droit de passage lorsque l'état d'enclave du terrain résulte de la division d'un fond et que cette division a été opérée par le propriétaire actuel du terrain enclavé. Le passage ne peut être demandé que sur les terrains concernés par l'acte qui a opéré la division.

Dans le cas d'un terrain enclavé suite à une division foncière, la servitude de passage, conséquence directe de l'acte de division, ne donne lieu à aucune indemnité.

La servitude ne s'éteint pas lorsque l'état d'enclave cesse.

Le propriétaire du terrain enclavé peut réclamer le droit de passage pendant trente ans à compter de la division du terrain d'origine. Après trente ans, ce sont les règles générales relatives à l'état d'enclave qui s'appliquent.

Si le passage n'est pas possible sur ceux-ci, les règles générales ont vocation à s'appliquer.

L'article 684, qui prévoit que si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes, ne s'applique pas en cas d'enclave résultant de la division d'un fonds par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique ([Cass. Civ III : 28.1.21, n° 19-21089](#)).

Lorsque l'état d'enclave de certaines parcelles est la conséquence directe de la division d'un fonds unique alors non enclavé, un passage ne peut être établi qu'en application de l'article 684 du Code civil, peu important que la division ait pour effet de reconstituer un état d'enclave de certaines parcelles qui préexistait à la constitution de ce fonds unique ([Cass. Civ III : 20.11.25, n° 24-17.240](#)).

2.8.4 Fin de l'état d'enclave (Code civil : art. 685)

Si l'état d'enclave cesse, en raison d'un changement dans la configuration des lieux ou de la situation juridique dans laquelle se trouvaient les terrains la servitude de passage doit disparaître. Il n'est pas possible de faire appel à son exercice trentenaire pour la faire subsister.

En revanche, cette règle ne s'applique pas si l'établissement de la servitude de passage trouve son origine dans une convention. Le juge doit déterminer si le droit de passage résulte de la convention, ou si celle-ci ne fait que reconnaître l'existence du droit de passage résultant de l'état d'enclave.

Les servitudes établies par destination du père de famille échappent également à cette règle.

2.9 Tour d'échelle

La servitude de « tour d'échelle », est le droit pour un propriétaire de passer sur le fonds de son voisin pour procéder à des réparations sur son propre immeuble (par des échelles, des échafaudages...).

Cette servitude n'est prévue par aucun texte mais résulte des usages locaux, voire même de la « courtoisie » ... le principe même de ce droit n'est pas contesté, bien que pour certains on ne puisse véritablement parler de servitude.

Son établissement ne peut résulter que d'une convention. Il y est conseillé d'encadrer précisément les conditions d'exercice du tour d'échelle, avec un état des lieux avant/après afin de prévenir les risques de litige en cas de dégradation.

Quoi qu'il en soit, les juges considèrent de manière générale que ce droit fait partie des obligations normales de voisinage, dont la mise en œuvre peut être demandée devant le juge des référés. Dans certaines circonstances, le voisin peut être tenu d'accepter l'occupation momentanée de son terrain sous peine d'abus de droit ([Cass. Civ III : 15.2.12, n° 10-22899](#)) Néanmoins, le passage doit être autorisé seulement dans la mesure où il est indispensable à la réalisation des travaux ; un propriétaire ne pourrait pas l'exiger en vue uniquement de faciliter leur exécution. Par ailleurs, dans le but de limiter la gêne occasionnée, le passage doit être limité à l'espace absolument nécessaire à leur accomplissement.

L'exercice de ce droit est subordonné à une demande préalable faite au propriétaire du fonds voisin. Si celui-ci refuse, il est préférable de le mettre en demeure d'autoriser le passage avant de saisir le juge. Mais qu'elles que soient les circonstances, le propriétaire du terrain sur lequel s'exerce la servitude de tour d'échelle a droit à être indemnisé pour le trouble de jouissance qu'il subit.

L'assiette de cette servitude correspond à l'espace, situé sur le fonds grevé, que le propriétaire voisin est autorisé à utiliser ponctuellement pour procéder à la réparation de la portion de bâtiment lui appartenant, et à laquelle il ne peut accéder par son propre fonds. Elle peut être délimitée conventionnellement ou par référence à des usages locaux.

Chacun des voisins est tenu de respecter cette assiette :

- le propriétaire bénéficiaire en s'abstenant d'empiéter au-delà de ces limites lorsqu'il réalise ses travaux ;

- le propriétaire du fonds servant en laissant cet espace libre, afin que le voisin puisse toujours l'utiliser en cas de besoin.

La suppression des constructions édifiées sur cette assiette peut donc être obtenue, dès lors qu'elles font obstacle à l'exercice de la charge. Mais les juges peuvent refuser de sanctionner une construction empiétant de 2,5 cm sur l'assiette prévue par les usages locaux (et conventionnellement reprise), dès lors qu'elle n'est pas de nature à empêcher l'exercice du tour d'échelle, notamment compte tenu des progrès techniques réalisés sur les échafaudages modernes ([Cass. Civ III : 28.9.05, n° 04-14769](#)).

2.10 Droit de surplomb

2.10.1 Exception : la servitude légale de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

Afin d'encourager l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé un droit de surplomb du fonds voisin et une servitude de tour d'échelle au bénéfice du propriétaire qui y procède pour la mise en place des installations nécessaires aux travaux ([CCH : L.113-5-1](#)).

2.10.1.1 Conditions du droit de surplomb

- aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent (ou excessivement complexe ou onéreuse) ;
- le surplomb doit être au maximum de 35 cm ;
- l'ouvrage d'isolation doit débiter à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure ;
- indemnisation préalable du propriétaire du fonds surplombé ;
- information préalable notifiée au propriétaire surplombé.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

Pour la réalisation des travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler a le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin pour mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Il doit alors indemniser le propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

2.10.1.2 Régime de la notification

La notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice et comporte les éléments suivants :

- les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des propriétaires du bâtiment à isoler et, le cas échéant, ceux de son ou de ses représentants légaux ou statutaires ;
- un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur ;
- les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ;
- une proposition relative au montant des indemnités préalables (liées d'une part au surplomb et d'autre part à l'accès au fonds voisin) ;
- le projet d'acte authentique ;
- le projet de la convention relative à l'accès au fonds voisin ;
- une reproduction des dispositions de l'article L. 113-5-1.

Cette notification précise qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition ([CCH : R.113-19](#)).

2.10.2.1 Convention d'accès au fonds voisin

La convention d'accès au fonds voisin précise notamment :

- la localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;
- la nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber ;
- l'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;
- le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin ([CCH : R.113-20](#)).

2.10.2.2 Droit d'opposition du voisin

Le voisin peut s'opposer à l'accès au fonds voisin ou à l'installation, en se manifestant dans les six mois à compter de la notification de l'information préalable. Cette opposition doit être justifiée par un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou au non-respect des conditions de fond de l'exercice du droit de surplomb.

Dans ce même délai, il peut également saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité qui lui est dû en raison de l'exercice du droit de surplomb et/ou lorsque la réalisation des travaux nécessite un accès provisoire à son fonds.

Dans ce cas, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à surplomber, statue selon la procédure accélérée au fond ([CCH : R.113-21](#)).

Spécificité lorsque le fonds surplombé est en copropriété

Lorsque le fonds à surplomber est un immeuble soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires peut s'opposer à l'installation de l'ITE et l'accès à son fonds par décision motivée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires :

- la question de la saisine du juge en opposition à l'exercice des droits ;
- la question de la saisine du juge en fixation des indemnités.

Les documents notifiés au syndicat des copropriétaires par le propriétaire du bâtiment à isoler doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur ces questions se tient dans un délai qui préserve la faculté du syndicat des copropriétaires de saisir le juge dans le délai de six mois ([CCH : R.113-22](#)).

2.10.2.3 Mise en œuvre du droit de surplomb

Après signature de l'acte authentique et de la convention ou sur le fondement d'une décision de justice devenue définitive, le propriétaire du bâtiment à isoler peut réaliser les travaux. Dans tous les cas, les indemnités doivent avoir été préalablement acquittées ([CCH : R.113-23](#)).

Le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds à surplomber, dès qu'il a fait son choix, les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques de la ou des personnes appelées à intervenir et, s'il s'agit d'une entreprise, son numéro d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ainsi que son ou leur numéro de police pour l'assurance décennale (cf. [Code des assurances](#)

: [L.241-1](#)). Il notifie également le numéro de police pour l'assurance dommages-ouvrage (cf. [Code des assurances : L.242-1](#)) dès qu'il l'a souscrite.

Ces notifications complémentaires sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sont sans incidence sur le point de départ du délai d'opposition ([CCH : 113-24](#)).

2.10.2.4 Fin du droit de surplomb

Le droit de surplomb prend fin :

- par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation ;
- lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation. Dans ce cas, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé et l'indemnité versée au propriétaire voisin lui reste acquise.

2.10.2.5 Illustrations jurisprudentielles

2.10.2.5.1 Conséquences du non-respect des conditions

lorsque les modalités précitées ne sont pas respectées (notamment l'absence d'indemnité préalable), la servitude légale de l'article L.113-5-1 du CCH ne peut être invoquée et le propriétaire du fonds subissant le surplomb dispose alors d'une action au titre de l'empiètement de sa propriété ([CA Versailles : 14.11.24, n° 24/01598](#)).

2.10.2.5.2 Autres illustrations

Dans un jugement du tribunal judiciaire de Paris, il a pu être précisé, à propos d'un surplomb de 10 cm, que :

- l'annexion du projet d'acte authentique à la notification n'est pas une formalité exigée à peine de nullité ;
- la proposition d'indemnité préalable n'est pas non plus une formalité exigée à peine de nullité (en l'espèce, la servitude était accordée à titre gracieux, avec une clause de réciprocité dans le cas où l'autre voisin souhaiterait lui aussi installer une ITE), à partir du moment où les parties peuvent toujours demander au juge de fixer le montant de l'indemnité ;
- il peut être prouvé qu'aucune alternative à l'ITE n'est possible par exemple lorsqu'un bureau d'études thermiques a remis un rapport expliquant que l'ITI

(isolation par l'intérieur) serait plus chère et trop complexe à réaliser (réduction de la surface, incapacité à traiter les ponts thermiques, favorise les moisissures...);

- le motif légitime et sérieux permettant au voisin de s'opposer au projet d'ITE n'est pas qualifié lorsque ce voisin allègue d'un projet de surélévation fondé sur de simples rencontres et discussions avec un géomètre-expert, ce qui est insuffisant pour caractériser l'existence d'un projet réel et concret de surélévation ([TJ Paris : 29.9.25, n° 25/51838](#)).

RETROUVEZ L'ADIL74

4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY
04 50 45 79 72

www.adil74.org



TOUTES NOS PERMANENCES

Uniquement sur Rendez-vous
au 04 50 45 79 72

En raison du calendrier, certaines permanences
peuvent être reportées ou annulées)

Retrouvez les lieux et dates précis sur www.adil74.org

THONON-LES-BAINS

le dernier mercredi du mois de 14 h à 16 h 30

[Antenne de Justice et du Droit en Chablais -](#)
[10 chemin de Morcy](#)

ANNEMASSE

le 2^{ème} mardi du mois et le 4^{ème} vendredi
du mois de 9 h à 12 h

[Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola](#)

SAINT-JULIEN EN GNEVOIS

le mardi 14/10 de 14 h à 16 h 30

[Maison de Justice et du Droit - 26 avenue](#)
[de Genève](#) (RDV au 04 50 74 86 86)

BONNEVILLE

le 2^{ème} mercredi du mois

[Maison des associations](#)

CLUSES

le 2^{ème} mercredi du mois 9h00-12h00

[Point justice - 26 allée Ampère](#)

RUMILLY

le dernier jeudi du mois de 9 h à 12 h

[Espace France Services Rumilly - 25 rue](#)
[Charles de Gaulle](#)

ANNECY

le 1^{er} jeudi du mois de 14 h à 16 h 30

[Caisse d'Allocations Familiales - 2 rue Emile](#)
[Romanet](#)

Et à l'ADIL74 sur RV

