HAL
open science

L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation

Paul Méjean

▶ **To cite this version:**

Paul Méjean. L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation. Sciences de l'environnement. 2016. dumas-01652434

HAL Id: dumas-01652434

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01652434

Submitted on 30 Nov 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

Le DIPLÔME DE MASTER SCIENCES, TECHNOLOGIES, SANTÉ

Spécialité : Identification Aménagement et Gestion du Foncier

par

Paul MEJEAN

L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation

Soutenu le 14 juin 2016

JURY

PRESIDENT :	**Mme Elisabeth BOTREL**	Présidente du jury
MEMBRES :	**Mme Corinne SAMSON**	Professeur référent
	Mme Laurence CATIN	Examinatrice
	M. Philippe SAVOYET	Maître de stage

Tables des matières

Tables des matières .....

Index .....

Avant-propos .....

Remerciements .....

Introduction 1

PARTIE I - Les servitudes de passage et les géomètres-experts 5

I.1 Les différentes servitudes de passage 5

I.1.1 Les servitudes conventionnelles 5

I.1.1.1 Définitions 5

I.1.1.2 Etablissement de servitude conventionnelle 6

I.1.1.3 Cas spéciaux et jurisprudence 7

I.1.1.4 Tolérance de passage. 8

I.1.2 Servitudes légales 8

I.1.2.1 Définitions : 8

I.1.2.2 Prescription de l'assiette et du mode de servitude 10

I.1.2.4 Démarche judiciaire : 10

I.1.2.5 Cas spéciaux et jurisprudence 11

I.1.3 Servitudes par destination du père de famille 12

I.1.3.1 Définition 12

I.1.3.2 Indemnisation et prescription des servitudes par destination du père de famille. 13

I.1.4 Autre type de servitude de passage 13

I.1.4.1 Servitude de passage d'utilité publique 13

I.1.4.2 Servitude réciproque et chemin d'exploitation 13

I.1.4.3 Servitude de tréfonds 14

I.1.4.4 Cas des servitudes à l'étranger 14

I.2 L'aggravation 14

I.2.1 Définition. 15

I.2.2 Méthode universelle : Ne devrait-t-il pas y avoir un « code » à respecter pour les servitudes afin de faciliter l'estimation des indemnisations futures ? 15

I.3 Le Géomètre Expert fréquemment missionné 15

I.3.1 Pourquoi le Géomètre Expert est-il le professionnel plus compétent en la matière ? 16

I.3.1.1 Ses compétences, son savoir, ses techniques… 16

I.3.1.2 Le Géomètre-Expert doit être également expert de justice agrée auprès d'une cour. 16
I.3.2 Sa mission 16
I.3.2.1 Expose des faits – Descriptions des lieux 16
I.3.2.2 Examen des titres de propriété - Documents existants, rechercher si les parcelles ont une origine commune 17
I.3.2.3 Fournir tous les éléments 17
I.3.2.4 Détermination de l'état d'enclave 17
I.3.2.5 Avis de l'expert sur le tracé le plus adapté 17
I.3.2.6 Estimation de l'indemnisation du (des) tracé(s) 17
I.3.2.7 Réponse aux dires 17
I.3.2.8 Conclusion 18
PARTIE II - L'estimation de l'indemnisation 19
II.1. Les objectifs des indemnisations 19
II.1.1 Une règlementation 19
II.1.2 Enquête : Quelle est l'opinion des géomètres-experts concernant l'indemnisation des servitudes de passage ? 20
II.1.2.1 Questionnaire 21
II.1.2.2 Cas pratique et réunion du 7/04 23
II.2. Les différentes méthodes d'estimation 25
II.2.1. Méthode « classique » 25
II.2.1.1 La perte de jouissance – immobilisation de l'emprise 25
II.2.1.2 Trouble de jouissance – Dépréciation du surplus 26
II.2.1.3 Nuisances-Dommages complémentaires 27
II.2.2. Méthode M.BOTTINI 28
II.2.2.1 La perte de jouissance – immobilisation de l'emprise 28
II.2.2.2 Trouble de jouissance – Dépréciation du surplus 31
II.2.2.3 Nuisances-Dommages complémentaires 31
II.2.3 Méthode employée par M.Z 32
II.2.3 Méthode employée par M.Y 33
II.2.4. Méthode employée par M.X 35
II.2.5. Application d'un cas concret 36
II.2.4 Autres types d'estimations 36
II.2.4.1 M.BERGEL 36
II.2.4.2 Méthodes alternatives 37
II.2.4.3 Commentaire de M.B 37

II.2.4.3 Tableau synthèse. 39
II.3 Estimations des aggravations : multitude de cas 40
II.3.1 Modification du mode d'exercice de la servitude de passage. 40
II.3.2 Modification de la nature et/ou de la fréquence de passage. 40
II.3.3 Modification de l'assiette de la servitude de passage. 40
PARTIE III – Optimisation des expertises judiciaires concernant les servitudes de passages. 42
III.1. Choix de la méthode 42
III.1.1. Objectif du guide 42
III.1.2. Mise en place du guide 42
III.2 Mise en valeur des critères et mise en place d'un guide. 43
III.2.1. Critères à prendre en compte 43
III.2.2. Formule 44
III.2.2.1. Perte de jouissance - Immobilisation du passage : 45
III.2.2.2 Dépréciation du surplus (trouble de jouissance) : 47
III.2.2.3. Dommages complémentaires 49
Conclusion 51
Bibliographie 52

Index

ADIL : Association Départementale pour l'Information sur le Logement

Art. : Article

Bull. civ. : Bulletin civil

Cass. : Cour de cassation

C. civ. : Code civil

C. urb. : Code de l'urbanisme

CA. : Cour d'Appel

CAA. : Cour Administrative d'Appel

CAUE : Conseil d'Architecture Urbanisme et de l'Environnement

Civ. : Chambre civile

CNAM : Conservatoire National des Arts et Métiers

CRPF : Centre Régionale de la Propriété Forestière

OGE : Ordre des Géomètres Experts

OFME : Observatoire des Forêts Méditerranéenne

PLU : Plan Local d'Urbanisme

TGI : Tribunal de Grande Instance

Avant-propos

Ce mémoire est l'aboutissement de deux années d'études à l'Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes (ESGT) mais aussi le résultat d'un travail de recherche de 20 semaines, mené au sein du cabinet GSM Géomètres-Experts à BELLEY (01), dans le cadre du Travail de Fin d'Etudes de la 2ème année de master Foncier.

L'objectif de ce travail est de proposer des nouvelles idées et des réflexions sur la question de l'indemnisation des servitudes de passage lors de leur établissement et de leur aggravation, de manière à faciliter le travail des experts de justice désignés pour traiter les affaires de désenclavement.

Ce sujet concerne une réelle problématique qui est étudiée par une commission spéciale au sein de l'Ordre des Géomètres Experts (OGE). Le travail de cette commission étant réalisé en parallèle de ce mémoire, les conclusions de la commission n'ont pu être portées à ma connaissance.

L'indemnisation des servitudes de passage est un sujet vaste. Des enquêtes et réunions ont ainsi été réalisées afin d'améliorer le contenu de ce mémoire.

Ces recherches ont permis de déterminer quels sont les critères prépondérants lors de ce genre d'expertise et aussi de répondre aux difficultés inhérentes au désenclavement et à l'estimation du préjudice du fonds servant.

Ce mémoire se concentre sur la question de l'indemnisation afin d'examiner plus en profondeur les problématiques liées à cette question et d'y répondre avec plus de justesse.

J'espère que ce mémoire apportera une aide aux experts de justice et qu'ils trouveront un intérêt à se référer à ce travail lors de leurs missions expertales.

Remerciements

Je tiens à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué, directement ou indirectement à l'élaboration de ce mémoire. Ainsi, je souhaite particulièrement adresser mes remerciements à :

- Philippe SAVOYET, Géomètres-Experts, pour m'avoir formidablement accueilli au sein du cabinet GSM, de m'avoir suivi tout au long de ce Travail de Fin d'Etude, de son dévouement pour mon mémoire notamment en organisant des réunions, en me faisant découvrir une expertise de justice pour un désenclavement, ainsi que de m'avoir offert ses précieux conseils. Ce mémoire n'aurait pas pu être aussi approfondi sans son attention.

- L'ensemble des collaborateurs du cabinet GSM, pour leur agréable accueil, leurs bonnes humeurs, leurs amabilités et leurs enseignements.

- Corinne SAMSON, Avocate et professeur à l'ESGT, pour l'aide qu'elle m'a apporté au cours de l'élaboration de ce mémoire.

- Le Président Michel EPINAT et tous les membres du conseil d'administrations de l'AREGE Rhône-Alpes ainsi que Thomas COUVERT et Alain CHAPPAZ, géomètres-experts, pour leurs avis et les échanges sur la question de l'indemnisation de servitude de passage.

- Le Président de la commission de l'Ordre des Géomètres-Experts, Guillaume LLORCA, ainsi que ses membres et plus particulièrement Karen GAILLARD et Xavier CLERC.

- Enfin, je remercie l'ensemble de mon entourage qui m'a suivi tout au long de mes études supérieures et qui m'a soutenu lors de ce mémoire de recherche.

Introduction

La propriété est un *« droit inviolable et sacré »* depuis la déclaration des droits de l'Homme et la rédaction du Code Civil en 1804. L'article 545 de ce même dernier code appuie cet adage en explicitant que *« Nul ne peut être contraint à céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ».* Les propriétaires tiennent ainsi à ce que leurs propriétés soient dûment respectées. Ils accrochent un certain aspect sentimental et personnel à ces mètres carrés qui ont pour certains un retour économique non négligeable.

Bien que chacun souhaite voir son droit respecté, il n'en demeure pas moins qu'il existe pléthore de litiges de voisinages qui ont pour élément déclencheur une contestation sur la propriété[1]. Notaires, avocats, et géomètres-experts, sont particulièrement concernés par ce problème et multiplient encore et toujours les formations afin d'apporter leurs services plus efficaces sur ce sujet complexe. Les colloques, conférences et formations relatives aux droits de la propriété sont nombreuses, à ces occasions le problème des servitudes est souvent étudié.

Les servitudes de passages dérogent d'une certaine manière au fameux « droit sacré et inviolable »[2]. Ces servitudes constituent des droits réels, perpétuels, immobiliers et accessoires. A elles seules, elles occupent plus d'une vingtaine d'articles[3] dans le Code Civil et offrent autant de questions que de cas spéciaux. Ce n'est seulement à partir du 21 août 1881 que la servitude de passage pour permettre le désenclavement a été codifiée.

L'article 682 du Code Civil explique le champ d'application des servitudes et leurs conséquences. Ainsi « *lorsqu'un fonds ne dispose d'aucune issue vers la voie ouverte à la circulation publique, ou ne dispose que d'une issue insuffisante compte tenu de l'usage qui en est fait, son propriétaire peut obtenir sur un ou plusieurs fonds voisins, moyennant indemnité, l'établissement d'un passage propre à mettre fin à la situation d'enclave* »

Ces servitudes sont certes la genèse de nombreux contentieux mais elles sont également nécessaires à l'usage du fonds, que celui-ci soit à destination agricole, d'habitation ou commerciale. L'article 682 du Code Civil relatif au désenclavement a été et sera encore, un élément essentiel pour ses propriétaires afin qu'ils puissent user pleinement de leurs biens.

La servitude de passage trouve donc son utilité dans la volonté d'user d'un bien, ou d'une parcelle. Il y a forcément la présence de deux propriétaires distincts et de deux fonds différents. Il sera distingué lors de l'établissement de la servitude le fonds dominant du fonds servant. Le fonds dominant, aussi appelé fonds bénéficiaire, est celui qui bénéficie de la servitude, c'est donc pour lui que l'accès à la voie publique est créé. De l'autre côté, le fonds servant est celui qui est grevé d'un passage et qui laisse circuler le propriétaire du fonds dominant.

---

[1] *Voisinage: Quels sont vos droits ?*, Emmanuèle Vallas-Lenerz, Sylvie DIBOS-LACROUX
[2] Art 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789
[3] Plus particulièrement de l'article 682 à l'article 710

Le désenclavement nécessite d'établir une juste indemnité pour le fonds servant[4]. Celle-ci ayant pour objectif de compenser le préjudice issu des désagréments causés par la servitude.

Cette question d'indemnité a été appréhendée en même temps que l'article lui-même. Dans ce cas, le propriétaire du fonds servant doit être équitablement indemnisé, afin d'éviter un sentiment d'injustice qui serait vecteur d'animosité entre les voisins. Ces indemnisations, comme nous le verrons, peuvent être effectuées de manière amiable ou judiciaire. Dans ce dernier cas, les législateurs ont toujours essayé de fournir une indemnité équitable destiné à dédommager le fonds servant du préjudice subi.

Par ailleurs, même les servitudes de passage déjà indemnisées de manière correcte peuvent faire l'objet de nouveaux contentieux par la suite. De plus des aggravations peuvent potentiellement survenir. En conséquence il devient nécessaire de procéder à réévaluation de l'indemnité.

Pour parvenir à une indemnisation correcte, il convient de sélectionner les critères appropriés. Cependant ce choix n'est pas aisé car chaque cas est différent. Cette indemnisation a pour premier objectif de compenser le préjudice du fonds servant. Elle n'est pas destinée à sanctionner de quelques manières qu'il soit le fonds dominant pour ses passages à venir sur le fonds de son voisin. L'indemnité ne doit pas reposer ou être proportionnelle à la plus-value engendrée par le fonds dominant.[5]

L'estimation de l'indemnité a évolué depuis son origine. Avec le temps, l'intérêt de certains critères peut varier. En effet, *« les estimations évoluent avec le temps et les sociétés qui changent »*[6]. Un critère comme les nuisances paysagères n'était pas préoccupant à la moitié du XXème siècle alors que ce critère est aujourd'hui un élément important.

De nos jours, le calcul de l'indemnité prend généralement en compte l'immobilisation du sol correspondant à l'emprise grevée de la servitude puisque celle-ci apporte plus de préjudice qu'une simple perte de valeur. Il serait intéressant d'utiliser des critères plus affinés, afin de ne pas considérer que la perte de valeur de l'assiette de passage. Cela n'est bien évidemment pas aisé à évaluer.

Par principe, les propriétaires ont tendance à rejeter ces contraintes qui déprécient leurs terrains. Aux yeux des connaisseurs, ce sont de véritables entraves. De plus elles génèrent bien souvent de mauvaises surprises aux acquéreurs non-initiés aux droits liés aux servitudes.

La réalisation de l'expertise d'un désenclavement doit se faire en trois étapes essentielles :

- Il faut d'abord apprécier l'état d'enclave. L'appréciation de l'enclave consiste à déterminer si le fonds en question est effectivement en situation d'enclave, qu'il n'a soit aucun accès à la voie publique ou que les accès ont été jugés insuffisants. Il s'agit ici d'une évaluation

[4] Article 682 du Code Civil

[5] L'indemnité est proportionnée au dommage que le passage peut occasionner ; elle est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé : Civ.3^{e,} 16 avril 1973. D.1973.501. et C. de Cass. 3ème Ch. Civ 9 Février 1994)

[6] Guillaume LLORCA par contact téléphonique du 26 mai

essentiellement juridique qui requiert un certain socle de connaissances de la part de l'expert en charge du désenclavement.

- Ensuite, il faut déterminer l'assiette de la servitude de passage. Lors de cette étape, comme nous le développerons, l'expert propose généralement plusieurs hypothèses si cela est possible, et propose le passage qu'il considère le plus court et le moins dommageable conformément à l'article 682 du Code Civil. Il doit également prendre en compte les contraintes d'urbanisme et les risques présents[7]. Cette détermination de l'assiette est plus technique et demande moins de connaissances en droit civil, elle requiert toutefois plus de connaissances techniques.

- Enfin, il a lieu de procéder à l'appréciation de l'indemnisation du préjudice subi par le fonds servant. Ce mémoire se concentrera sur cette troisième étape, les deux premières parties seront volontairement afin de mieux appréhender les aspects complexes de l'indemnisation qui est la partie la plus délicate pour de nombreux experts.

Des tentatives de méthodes essayant à la fois de simplifier et de rendre le calcul de l'indemnisation plus exhaustif ont été réalisées. Cependant, comme nous le verrons, celles-ci n'ont été ni généralisées ni établies de manière suffisamment officielle ce qui perpétue un certain flou dans les calculs d'estimation de l'indemnisation des servitudes de passages.

Il parait alors intéressant, après avoir étudié les différentes natures de servitudes, d'analyser les différentes méthodes d'estimations afin de cerner les éléments intéressants pour essayer de mettre en place une méthode à suivre avec des formules claires, concises et efficaces. Ainsi le flou relatif aux indemnisations s'atténuerai. Par ailleurs, il serait ainsi intéressant de mettre en évidence des grands principes de servitudes de passage afin d'en faciliter l'estimation sans pour autant négliger les spécificités propre à chaque cas. Plus encore, il serait très profitable aux experts de justice que soit établit un guide pour les professionnels facilitant les démarches, les observations et surtout les estimations liées à l'indemnisation.

Quelles sont les méthodes couramment employées par les géomètres-experts pour traiter la question de l'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation et comment optimiser leurs travaux ?

La première partie de ce mémoire sera consacrée sur le lien entre les géomètres-experts et les servitudes de passages. Les différents types de servitudes de passages, les aggravations de celles-ci et leurs caractéristiques seront également présentées. La raison pour laquelle les géomètres-experts sont souvent désignés experts de justice pour ce genre de mission sera également présentée. Bien que cette partie soit essentiellement descriptive, il est important de développer les fondements juridiques en détail afin d'approfondir par la suite la question de l'indemnisation.

La seconde partie développera la problématique de l'appréciation de l'indemnisation des servitudes de passages, et les critères sur lesquels il est pertinent de se baser. En outre, ce mémoire permettra également d'établir une analyse des réalisations passées, et une comparaison des différentes méthodes pour en apprécier les limites.

[7] C.Cass, Civ.3ème, 5 septembre 2012, n°11-22276

En dernière partie, il sera proposé un guide permettant d'aider les professionnels dans l'exécution de leurs missions d'expertises. Ce guide proposera une formule innovante pour calculer les indemnisations de servitude de passages. Il permettra à un expert de justice de réaliser une expertise de désenclavement cohérente et efficace en respectant les différentes étapes et les divers conseils proposés. Ce guide n'est qu'une proposition qui met en avant certains critères mais en aucun cas il n'est question de se substituer à l'avis de l'expert.

PARTIE I - Les servitudes de passage et les géomètres-experts

Une servitude est définie comme une *« charge imposée et attachée à un fonds (fonds servant) au profit d'un autre fonds (fonds dominant) »*[8]. Les servitudes sont donc des charges liées à la propriété foncière, or, le foncier est l'activité la plus importante des cabinets de géomètre experts. Elle représente en effet 40% des activités[9] totales. Les géomètres-experts maitrisent donc les notions relatives aux servitudes, comme le fait remarquer le site de l'Ordre des Géomètres-Experts : *« En cas de mutation ou de division, le géomètre-expert analyse les servitudes existantes ou celles devant être créées. Il peut également être mandaté pour fournir un conseil juridique sur l'existence d'une servitude et/ou sur les modalités d'exercice de celle-ci. Cette prestation permet d'éviter de nombreux litiges. ».* Le géomètre-expert est l'un des acteurs les plus importants dans ce domaine. Cette activité fait également partie des notions habituellement rencontrées par les professions tels que les notaires, les avocats, les agents et promoteurs immobiliers et plus spécialement les particuliers comme les acquéreurs.

Pour les particuliers, et même pour les professionnels, il n'est pas toujours évident de distinguer les différentes servitudes et d'en comprendre chaque spécificité.

I.1 Les différentes servitudes de passage

Il existe de nombreux types de servitude (servitude de vues, servitude de tréfonds, servitude de surplomb, servitude de passage…). Ce mémoire se concentrera essentiellement sur les servitudes de passage afin de les analyser plus en profondeur. Ces dernières se déclinent en plusieurs catégories ayant chacune leurs caractéristiques propres.

I.1.1 Les servitudes conventionnelles

I.1.1.1 Définitions

Les servitudes conventionnelles représentent la majeure partie des servitudes. Il s'agit des servitudes établies par titres qui précisent les conditions d'utilisation des droits de passage. Ces conditions sont rédigées par écrit[10]. L'acte écrit doit préciser le maximum de détails concernant les modalités d'exercice afin d'éviter d'éventuels contentieux. Il doit notamment mentionner qui doit entretenir le passage, qui a l'autorisation de passer, combien et quel genre de véhicule est autorisé à circuler, ainsi que tout ce qui est nécessaire au bon fonctionnement du passage. A défaut de modalités d'exercices pas assez précises ou manquantes, les propriétaires devront se référer aux articles du Code Civil.

Les servitudes conventionnelles sont généralement issues d'un transfert de propriété[11] (souvent lors d'une vente).

Comme le précise l'article 686 du code civil, la situation d'enclave n'est pas nécessaire pour établir une servitude conventionnelle. Ainsi, *« 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*

[8] Définition du *l'ADIL*
[9] D'après le site de l'Ordre des Géomètres Experts.
[10] Force obligatoire du contrat, art 686 du Code Civil
[11] D'après le site officiel Notaires de France

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 établis se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après[12].»

D'autre part, si la servitude conventionnelle a été établie sur un fonds enclavé et si celui-ci vient à être désenclavé, alors la servitude ne s'éteint pas de manière automatique[13]. En effet, même si la servitude devient inutile en raison d'un nouvel accès, celle-ci peut être conservée. Toutefois, certains cas de jurisprudence, comme nous le verrons dans la partie I.1.1.3, ont abouti à l'extinction de la servitude conventionnelle[14]. La raison de cette extinction réside alors dans le fait que cette servitude avait été établie dans l'intention première de désenclaver le fonds dominant et qu'elle n'a désormais aucune autre raison d'exister.

Cependant, ces servitudes se perdent par le non usage trentenaire[15]. Cela signifie que lorsque le bénéficiaire de la servitude ne l'utilise plus depuis 30 ans à compter du premier jour de « non-utilisation » [16] qui a été prouvé, le droit de passage n'existe plus. Cela est dû à la prescription extinctive. Celle-ci ne s'applique pas lorsque la servitude a été établi dans l'intérêt premier de désenclaver le fonds dominant.

Comme toutes les servitudes, elles s'éteignent également si les deux fonds sont réunis dans une même main[17]. C'est-à-dire, si le fonds dominant et le fonds servant sont détenus par le même propriétaire. D'autre part, le propriétaire du fond dominant peut toujours abandonner ou renoncer à la servitude s'il le désire, ce qui induit l'extinction de la servitude[18].

I.1.1.2 Etablissement de servitude conventionnelle

Les servitudes conventionnelles peuvent s'établir sous seing privé. Elles nécessitent un écrit signé par le notaire ainsi qu'une publication aux services de la publicité foncière pour la rendre opposable aux tiers.

Il est préférable d'être rigoureux lors des formulations des conditions d'utilisations comme dit précédemment afin d'éviter tout éventuel contentieux. De nombreux litiges entre voisins sont liés aux servitudes et ne peuvent parfois malheureusement être réglés facilement à cause d'un manque de précision dans les modalités d'exercices.

Les servitudes conventionnelles s'établissent à l'amiable. Un passage est désigné et en échange le bénéficiaire de la servitude reverse une somme afin de dédommager le propriétaire du fonds servant du préjudice subi. Ainsi, un prix est convenu à l'amiable entre le fonds dominant et le fonds servant. Ce prix est généralement fixé de manière classique comme on le verra plus tard en prenant en compte simplement la superficie de l'emprise du droit de passage ainsi que le prix au m² avec une décote de généralement 40 ou 50%. L'indemnité peut alors être versée en une seule fois ou en redevance périodique. Il peut également s'agir simplement d'une proposition sans calcul, de l'une des deux parties ou encore d'une négociation entre les propriétaires. Ces arrangements peuvent parfois prendre la forme d'indemnités annuelles.

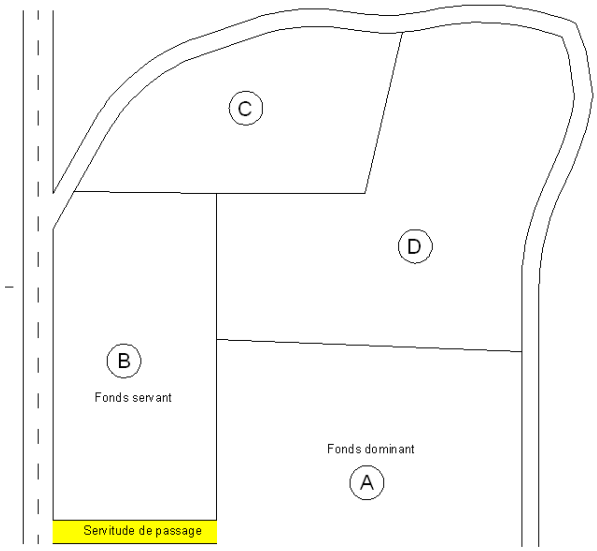
Les méprises ou les litiges attachés aux servitudes pourraient être évités si, outre une présence et des actions matérielles sur le bien concerné, les conventions de servitude avaient été bien rédigées. En effet, pour de multiples raisons, entre autres financières, deux propriétaires vont

---

[12] Description de l'art 686 du Code Civil : - Notion de servitude, - Nature et preuve du titre, - Obligation réelles, - Affectation d'un fonds à un usage déterminé, - Force obligatoire du contrat et modification de la servitude.
[13] civ 1ère, 2 novembre 1959, Bull civ 1959, I, n°450 ; civ. 3ème, 5 mai 1993 : Juris Data n°1993-000834
[14] Cass., 15 janvier 1960, Pas., 1960, I, p. 546
[15] Article 706 du Code Civil
[16] civ. 3ème, 17 février 1993 : Bull Civ III, n°21
[17] Article 705 du Code Civil
[18] Clv. 1ere, 7 juin 1961 : Bull. civ. I, n°295

préférer ne pas avoir recours à un professionnel, négligeant ainsi l'insécurité juridique à laquelle ils s'exposent, et opter pour la mise en place d'une servitude établie sous seing privé qu'ils rédigent eux-mêmes, comme le permet la loi.[19]

Figure 1 : Exemple de servitude conventionnelle



Réalisé par Paul MEJEAN

Sur l'exemple de servitude conventionnelle ci-dessus, le fonds dominant « A » a trouvé un accord avec le propriétaire du fonds « B » afin d'établir un passage qui évite au premier de passer par un chemin mal entretenu, plus long et plus désagréable. Il s'agit ici d'un accord entre les propriétaires A et B afin de permettre un accès plus aisé au fonds A sans présence d'enclave. Toutefois, il est important de rappeler qu'une servitude conventionnelle peut être établie dans l'intérêt principal de désenclaver une parcelle[20] ; ainsi « A » aurait pu être en situation d'enclave ici.

I.1.1.3 Cas spéciaux et jurisprudence

Les jurisprudences relatives aux servitudes conventionnelles foisonnent mais elles semblent être relativement constantes sur le sujet.
Premièrement, une servitude de passage a, comme son nom l'indique, un objectif de « passage », il n'est donc pas autorisé une occupation alternative de cette assiette comme le stationnement.[21][22]

D'une part, un cas qui revient relativement souvent est la disparition ou non de la servitude conventionnelle en cas de cessation de l'enclave lorsque celle-ci desservait un fonds en situation d'enclave. Normalement une servitude conventionnelle ne s'éteint pas par le désenclavement du fonds dominant[23]. Toutefois, plusieurs arrêts ont admis que lorsque la servitude conventionnelle a été établie parce que l'enclave du fonds dominant en était la cause déterminante[24], alors par cette

[19] Article 686 du Code Civil
[20] Cass., 15 janvier 1960, Pas., 1960, I, p. 546
[21] Cass. civ. 3e du 26 octobre 1988, n° 87-14206
[22] CA de Colmar, 24 janvier 2002, N° de RG: 98/06267
[23] civ. 3ème, 27 février 1974 : Bull civ. III, n° 96 ; CA Versailles 13 janvier 1988 : Defrénois 1988, 1083, note Goubeaux. Civ. 3ème, 5 mai 1993, Bull civ. III, n°62
[24] Cass., 14 décembre 1962, Pas., 1961, I, p. 461

condition sine qua non, les servitudes conventionnelles peuvent disparaître.[25] Cette condition est délicate à vérifier correctement, car un arrêt de 1977[26] appuyait le fait que le désenclavement ne change rien aux servitudes de passage conventionnelles.

D'autre part, la jurisprudence est plus inconstante concernant les servitudes conventionnelles dont la situation a tellement été modifiée qu'elle ne peut plus être utilisée conformément à la convention. Un arrêt a admis[27] que contrairement à la majorité des cas, la servitude conventionnelle pouvait disparaître lorsque les choses ont changé avec une telle ampleur qu'il en devient impossible de l'user en conformité avec ce qui a été prévu dans l'acte constitutif.
En dépit de tout, un arrêt étonnant de 1982 affirme que le seul non usage trentenaire peut aboutir à l'extinction d'une servitude de passage conventionnelle[28], qu'elle ait été créée en vue d'un désenclavement, ou non.

I.1.1.4 Tolérance de passage.

La tolérance de passage est un droit personnel contrairement aux servitudes qui sont qualifiées de droits réels[29]. Elles sont généralement ponctuelles et de courtes durées. Cela signifie que la tolérance de passage est directement attachée à l'individu et non au fonds. La tolérance peut s'établir par écrit ou bien par un simple oral. Il n'y a pas de formalisme particulier à respecter, cela s'établit à l'amiable, parfois gratuitement ou contre un service (entretenir le terrain) ou une somme d'argent.

Puisque la tolérance de passage est attachée à l'individu, elle ne subsiste pas lors de transfert de propriété. Elle est ainsi automatiquement éteinte lorsque le bénéficiaire n'est plus propriétaire du « fonds dominant ».

D'autre part, celui qui tolère le passage peut décider à tout moment de mettre fin à la tolérance du passage.

De plus, comme nous le verrons dans la partie traitant de la jurisprudence des servitudes légales, une tolérance de passage peut nuire à un fonds lorsque celui-ci souhaite être apprécié comme étant en situation d'enclave[30].

I.1.2 Servitudes légales

I.1.2.1 Définitions :

Les servitudes légales sont fondées sur le droit au désenclavement d'un fonds. Le désenclavement est applicable de plein droit lorsqu'une parcelle n'a pas d'accès ou bien un accès insuffisant sur une voie publique, comme le précise l'article 682 du code civil : *« 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'opérations 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. »*.

Ainsi, selon la destination du fonds dominant, il est nécessaire que le passage soit d'une certaine largeur, par exemple, s'il s'agit d'un fonds à destination agricole, le fonds dominant est

[25] Cass. 3, 27 février 1974, CA Bordeaux 2 juillet 2002, CA Bourges 30 sept 1998).
[26] Cass. civ. 3e du 12.4.12
[27] Cass. Civ. III : 9.7.03
[28] Cour d'appel de Grenoble, 22 décembre 1982
[29] Selon le Centre Régional de la Propriété Forestière
[30] Civ. 3e, 27 septembre 2006 : Bull.civ. III, n°192

considéré comme en situation d'enclave[31] si les engins agricoles ne peuvent accéder à ce fonds[32].

Toutefois, le désenclavement doit apparaître comme une nécessité et non une commodité. C'est-à-dire que cette opération ne peut intervenir dans le seul but d'améliorer les conditions du fonds dominant.[33]

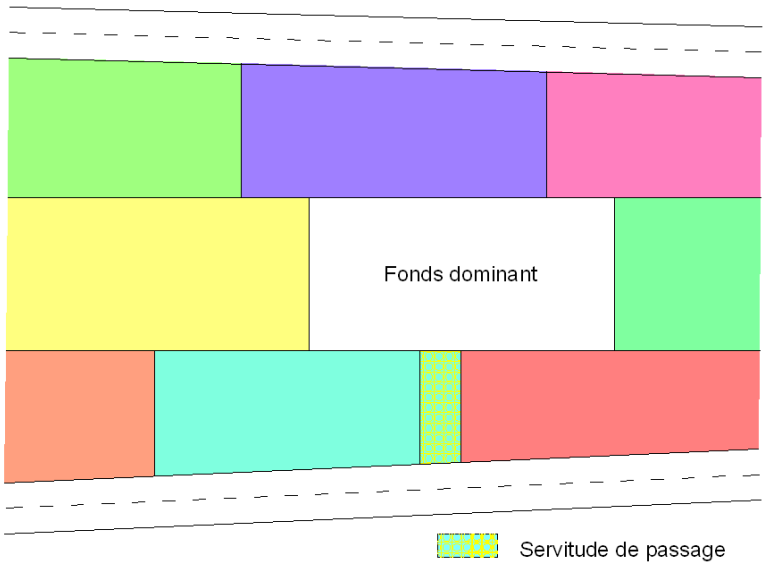
Les servitudes légales ne s'éteignent pas par le non usage trentenaire contrairement aux servitudes conventionnelles ni par la renonciation. Cependant l'assiette de la servitude légale de passage peut s'éteindre par le non usage trentenaire bien que le droit de passage subsiste.

Les servitudes légales de passage s'éteignent lors de survenance de plusieurs cas : lors de la cessation de l'enclave, c'est-à-dire lorsqu'un aménagement induit un accès au fonds dominant par exemple. Elle s'éteint également si le propriétaire du fonds bénéficiaire de la servitude achète la propriété du fonds servant[34], ainsi les deux fonds se réunissent ce qui conduit au désenclavement et donc à l'extinction de la servitude. Cet exemple ne fonctionne pas s'il y a plusieurs fonds dominants et que seulement un fonds ne se retrouve plus en situation d'enclave.

Dans certains cas, l'achat de l'emprise de la servitude est parfois envisagé lorsque les propriétaires sont d'accord. Il existe également la faculté de « déguerpissement », lorsque le propriétaire du fonds servant abandonne l'objet de la servitude en procédant par un « don », le bénéficiaire se retrouvant dans l'obligation d'en accepter l'offre.

La désignation de l'assiette de la servitude peut se faire soit de manière amiable, soit, en cas de désaccord, de manière judiciaire. Il sera développé dans I.3 comment les hypothèses des assiettes sont déterminées.

Figure 2 : Exemple de servitude légale de passage



Réalisé par Paul MEJEAN

Sur le croquis ci-dessus, le fonds dominant est nettement en situation d'enclave, il n'a pas d'accès à la voie publique et peut donc recourir à l'article 682 du Code Civil. La servitude doit alors s'établir à l'endroit le plus court, le moins dommageable et sans être contraint par les règles d'urbanisme[35]. En effet, la détermination de l'assiette de la servitude doit prendre en considération le règlement du PLU, les zones à risques (zones inondables, à avalanche…).

[31] C.Cass. Civ.3ème, 9 mars 1976
[32] C.Cass. Civ.1ère , 11 mai 1960.
[33] C.A de Bordeaux, 7 décembre 1988.
[34] Art 685-1
[35] C.Cass, Civ.3ème, 5 septembre 2012, n°11-22276

I.1.2.2 Prescription de l'assiette et du mode de servitude

L'action en indemnité du fonds servant se perd par l'usage trentenaire de la servitude. Cette règle n'est pas la source de doutes chez les experts. Cependant, l'article 685 *« L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu … »* est un article bien plus délicat.

Cet article est à l'origine de nombreuses interrogations chez les experts puisqu'ils ne sont pas sans savoir que les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes ne peuvent se prescrire par la possession trentenaire[36] ce qui est confirmé par l'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 ».

Il convient alors de reprendre et d'analyser l'article 685 du Code Civil. Celui-ci évoque les termes de la prescription du « mode » et de « l'assiette» et non de la servitude elle-même. Cette distinction est fondamentale afin de cerner tous les contours de la subtilité de cet article. La prescription du mode et de l'assiette ne signifie que le propriétaire du fonds dominant prescrit une servitude de passage.

Le « mode » ici se définit comme la façon d'accéder au fonds, par exemple à pieds, à cheval, en brouette, en voiture… Tandis que « l'assiette » se définit comme l'emprise du passage, la surface, le lieu où le passage s'effectue.

Cependant, si ce même propriétaire est dans une situation d'enclave et qu'il accède depuis plus de 30 ans à sa parcelle par le biais d'une voiture et en traversant la parcelle de son voisin, il peut alors prétendre à remplir les conditions de l'article 685 du Code Civil. Il prescrit ainsi le mode, c'est-à-dire l'usage de la voiture ainsi que l'assiette, donc le passage utilisé pendant plus de 30 ans[37]. Si le voisin, propriétaire du fonds servant se plaint de ces passages illégitimes, alors le propriétaire du fond dominant peut toujours engager une procédure judiciaire en raison de l'article 682 pour prouver sa prescription et sa situation d'enclave. Il appartiendra ensuite au juge de prendre la décision de savoir si le fonds de ce propriétaire est bien en situation d'enclave et s'il valide toutes les conditions de la prescription de l'assiette.

I.1.2.4 Démarche judiciaire :

Lorsqu'aucun accord n'a été trouvé, le propriétaire en situation d'enclave doit saisir le tribunal de grande instance. Le juge fera ainsi appel à un expert, généralement géomètre-expert, afin d'émettre des hypothèses pour définir l'emprise d'une servitude à l'endroit le plus court et le moins dommageable en accord avec l'article 682 du code civil.

Par la suite, l'expert de justice établit des estimations sur les indemnisations pour chaque hypothèse et propose la solution la plus adaptée. La décision est ensuite du domaine du juge qui doit choisir l'hypothèse qui convient le mieux et qui répond le mieux à l'article 682 du Code Civil.

D'un côté, les problématiques liées à la mesure du tracé le plus court et des contraintes d'urbanismes[38] ne présentent pas de difficultés pour les géomètres. D'un autre côté, la problématique du caractère le moins dommageable est plus délicate à estimer et ce sera sur celle-ci que seront développées les parties suivantes. L'estimation de l'indemnisation, qui correspond à l'aspect dommageable de tel manière que l'indemnisation est proportionnelle au « dommage ».

---

[36] C.Cass. Civ.3ème, 6 juin 1969 et 7 mars 1984

[37] Le délai de prescription commence à courir à compter du jour du dernier acte d'exercice de cette servitude.

[38] C.Cass, Civ.3ème, 5 septembre 2012, n°11-22276

I.1.2.5 Cas spéciaux et jurisprudence

La jurisprudence relative aux servitudes légales est plus ou moins constante.

Certains éléments sont relativement constants[39] : la non application de la prescription extinctive pour les servitudes légales. Ainsi, il est possible de ne pas user pendant plus de 30 ans d'une servitude légale sans pour autant la perdre. Cette notion est à distinguer de la prescription extinctive de l'assiette de la servitude légale de passage qui est possible[40]. Dans ce cas, si le propriétaire du fonds dominant souhaite à nouveau utiliser le passage, il devra une nouvelle fois recourir au Tribunal de Grande Instance pour procéder à un désenclavement. La même assiette sera généralement reconduite.

De plus, il est également précisé par l'article 682 que l'indemnité doit être fixée en considération du dommage occasionné au fonds servant. Ainsi, plusieurs arrêts confirment le fait qu'il faut exclure toute autre considération et notamment la valeur vénale du terrain[41] ou encore le manque à gagner du fait de l'impossibilité de construire sur la parcelle.[42] Nous verrons plus tard qu'il s'avère ici d'un arrêt bien délicat et que la valeur vénale figure presque toujours dans les calculs d'indemnité.

Comme évoqué dans la sous-partie sur la tolérance de passage, les juges considèrent habituellement que lorsqu'un fonds bénéficie d'une tolérance de passage permettant un accès suffisant à son exploitation, celui ne peut être apprécié comme en situation d'enclave[43] tant que la tolérance est maintenue.[44] Ainsi, dans ces circonstances, le fonds ne peut être considéré comme enclavé que lorsque la tolérance de passage prend fin.[45]

Lorsque le fonds dominant se retrouve techniquement non enclavé mais que l'aménagement d'une issue vers la voie publique semble très onéreux de telle manière que ce coût soit disproportionné par rapport à la valeur du fonds dominant, alors il peut être considéré comme enclavé.[46] C'est un fait qui est souvent pris en compte par les experts, sans même établir de calculs, la disproportion est parfois patente.

Les chemins d'exploitation représentent également des cas intéressants. Un chemin d'exploitation permet de desservir un terrain, une exploitation, et son usage est destiné à ceux qui jouxtent le chemin. Ainsi, si seul ce chemin permet un accès à la voie publique, il n'est pas pour autant considérer comme non enclavé. Le fonds peut être en situation d'enclave malgré l'accès par le chemin d'exploitation. Par ailleurs, le désenclavement ne devrait pas se restreindre à l'utilisation de ce chemin car cela pourrait non seulement remettre en cause l'efficacité du désenclavement mais également troubler la qualification du chemin d'exploitation.[47] Cela signifie qu'il soit considéré comme une voie de desserte alors qu'il a pour première utilité de desservir les exploitations. Cependant, il sera admis que ce chemin soit l'assiette de la servitude de passage en toute logique lorsqu'il s'agit de l'accès le plus court et le moins dommageable[48]. Lorsque le chemin d'exploitation est désigné comme assiette de servitude de passage, l'indemnisation s'établit en fonction des

---

[39] Civ. 3e , 11 février 1975 : Bull civ. III, n°56
[40] Civ. 3e , 11 février 1975 : Bull civ. III, n°56
[41] Civ 3e, 9 février 1994 : Bull Civ.III, n°20
[42] CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 9 sept. 1997
[43] Cass., 6 avril 2000, rôle n° C970261N
[44] Cass. 3e civ., 16 juin 1981, n° 80-11.230 : Bull. civ. III, n° 126 , Cass. 3e civ., 13 sept. 2011, n° 10-19.688, Cass. 3e civ., 3 avr. 2012, n° 11-14.040, CA Bordeaux, 1re ch. civ., 30 juin 2011, n° 08/05790
[45] Cass. 3e civ., 6 févr. 2007, n° 05-21.284
C. de Cass. 3ème Ch. Civ. 29 mai 1968
[46] Cass. 1re civ., 2 mai 1961, n° 59-11.651 : Bull. civ. I, n° 220 Cass. 3e civ., 8 oct. 1986, n° 84-17.331 : Bull. civ. III, n° 138 CA Dijon, 27 avr. 1995, n° 709
[47] Cass. 3e civ., 7 déc. 2010, n° 09-15.387
[48] CA Nîmes, ch. civ., 8 mars 2011, n° 06/00041

caractéristiques du chemin, de la largeur nécessaire à la servitude et du préjudice causé aux autres utilisateurs.

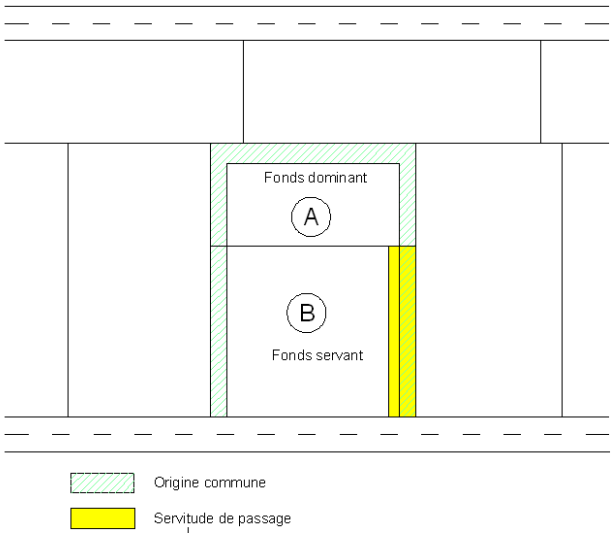
I.1.3 Servitudes par destination du père de famille

I.1.3.1 Définition

Les servitudes par destination du père de famille constituent une troisième catégorie de servitudes, celles-ci sont précisées à l'article 693 du code civil : *« 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. »*. Ces servitudes s'appliquent donc lorsqu'un passage est rendu nécessaire par la division du fonds. Ainsi un propriétaire qui établit une division afin de vendre son jardin et qui conserve son habitation côté route, se retrouvera dans l'obligation de laisser passer le nouvel acquéreur, même si celui-ci se retrouverait plus proche de la voie publique du côté de l'autre voisin.

Deux éléments doivent être établis afin de recourir à la servitude par destination du père de famille : il faut d'une part la présence d'un élément apparent[49], cela peut être un portail par exemple, et d'autre part les fonds doivent avoir une origine commune.

Figure 3 : Servitude de passage par destination du père de famille



Réalisé par Paul MEJEAN

Ce croquis illustre la définition de la servitude par destination du père de famille. Ici le fonds A est en situation d'enclave, mais, alors qu'un accès plus court et moins dommageable est possible par le nord, la servitude doit s'exercer par le sud en raison de l'origine commune des parcelles[50] et d'une présence d'un élément apparent[51].

[49] Comme le confirme les articles 694 et 1315 du Code Civil
[50] Article 693 du Code Civil
[51] C'est celui qui réclame l'exécution qui doit prouver l'existence de cet élément, Aix en Provence, 29 janvier 2008.

I.1.3.2 Indemnisation et prescription des servitudes par destination du père de famille.

Les servitudes par destination de père de famille peuvent s'établir à l'amiable ou de manière légale à défaut d'accord. Lorsque les propriétaires n'ont pas trouvé d'accord, alors ce sont les règles du Code Civil qui s'appliquent. Ainsi, si le fonds dominant est en situation d'enclave, il est en droit de demander un passage en échange d'une compensation du préjudice.

Toutefois, l'article 685-1 du Code Civil dispose « *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*. ». Il s'applique pour les servitudes légales classiques mais cet article ne s'applique pas pour les servitudes par destination du père de famille[52].

D'autre part, une servitude de passage par destination du père de famille ne peut s'établir par des propriétaires indivis[53].

Afin de faciliter la compréhension des 3 types de servitudes décrites ci-dessus, un tableau comparatif est disponible en annexe 1.

I.1.4 Autre type de servitude de passage

Il sera dans cette sous-partie développé succinctement les autres catégories de servitudes de passage qui présentent un intérêt moindre dans la réalisation de ce mémoire.

I.1.4.1 Servitude de passage d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique peuvent être légales ou conventionnelles comme le précise l'article 650 du code civil : *« Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des cours d'eau domaniaux, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.*

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers. » .

Ces servitudes instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général sont diverses et nombreuses.

On peut notamment citer les servitudes de passage des conduites d'irrigation, de passage des engins mécaniques et de dépôts pour l'entretien des canaux d'irrigation ou assainissement, pour les ouvrages d'électricité et de gaz, pour les pistes de ski, les installations de remontées mécaniques et les accès aux voies d'alpinisme et d'escalade en zone de montagne[54]… En raison de leur diversité et de leur intérêt limité pour ce mémoire, elles ne seront ni listées de manière exhaustive ni développées.

I.1.4.2 Servitude réciproque et chemin d'exploitation

Les servitudes réciproques ne donnent pas lieu à indemnisation car chaque fonds profite et supporte simultanément une charge[55]. Ce genre de réciprocité n'est pas commun en ce qui concerne les servitudes de passage et représente donc un cas particulier.

Le chemin d'exploitation est quelque peu différent. Le code rural le définit comme celui servant exclusivement à la communication entre divers héritages ou à leur exploitation. Il s'agit d'un

[52] Civ 3e, 16 juillet 1974 : Bull. Civ. III n°309
[53] Civ 3e, 6 juin 2007 : Bull. Civ. III n°101
[54] Revue *Géomètre* n°2053, novembre 2008
[55] *Lois des bâtiments, ou Le nouveau Desgodets,* P.LEPAGE

chemin privé dont l'assiette du chemin a été prise sur leurs propriétés entre les différents propriétaires en accord[56]. Ce genre de chemin permet donc de desservir les exploitations des propriétaires concernés et constitue généralement une voie sans issue. De plus, il est à distinguer des servitudes conventionnelles. En effet, les chemins d'exploitation qui ont momentanément disparu ou qui sont devenus impraticable, peuvent renaître ou être remis en état, car le droit de propriété des riverains est perpétuel.

I.1.4.3 Servitude de tréfonds

Les servitudes de tréfonds caractérisent toutes les charges imposées à un fonds pour laisser passer les canalisations en tout genre en souterrain. Lorsqu'une servitude légale de passage est déjà établie, la servitude de tréfonds sera elle aussi une servitude légale de fait.

Cependant, une servitude conventionnelle n'induit pas automatiquement une servitude de tréfonds, il faut que cela soit prévu dans le titre instituant la servitude.

Par ailleurs, une jurisprudence de 2005 a bouleversé les servitudes de passages conventionnelles et de tréfonds. En effet, le 14 décembre 2005, la troisième chambre civile de la cour de cassation a délivré un arrêt relativement surprenant : lorsque le désenclavement entraîne la fin du droit de passage du fonds dominant, ce désenclavement entraîne par la même occasion l'obligation de la suppression de tous les ouvrages accessoires au passage, notamment les éléments souterrains tels que les canalisations. Cet arrêt entraîne des frais très important pour déplacer tous ces éléments[57]. Il s'avère donc nécessaire d'établir un titre supplémentaire pour la servitude de tréfonds en plus des servitudes de passages, qu'elles soient conventionnelles ou légales. Cela est clairement explicité dans la revue géomètre de 2008 par Rémy THAVELLEC (p.35) *« Il faut anticiper l'éventualité d'une suppression d'une servitude de passage au profit d'un terrain enclavé en précisant que, dans l'hypothèse d'un désenclavement futur, les réseaux installés resteraient en place. »*

I.1.4.4 Cas des servitudes à l'étranger

Le droit étant particulier à chaque pays, les servitudes de passage peuvent avoir des aspects différents ou ne pas avoir de réelles bases législatives dans certains pays. Les pays ou régions conservant des origines du droit français notamment dû aux passages des colons, ont une législation semblable à celle que l'on peut retrouver dans notre code civil, bien qu'il y ait quelques différences.

Au Québec, il existe par exemple de nombreuses similitudes, les servitudes de passages ne peuvent s'acquérir par prescription. D'autre part, l'article 997 du code civil du Québec est similaire à notre article 682.

Toutefois, on peut remarquer que dans les codes civils Québécois et Magrébins, il existe la « prescription extinctive abrégée » de dix ans. Cette dernière est absente du Code Civil français.

I.2 L'aggravation

L'usage des servitudes est plus ou moins restreint à certains critères, en effet cet usage, comme le précise l'article 702 du code civil ne doit ne doit pas aggraver la condition du fonds servant. Ce que l'on appelle « aggravation » peut prendre plusieurs formes et peut donner lieu à des formes d'indemnisations diverses.

[56] Selon l'Office de la Forêt MEditerranéenne (OFME)
[57] Selon Rémi THAVELLEC dans la revue *Géomètre* n°2053, novembre 2008.

I.2.1 Définition.

L'article 702 du code civil précise *« 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 »*. Le problème de ce principe réside dans l'évaluation de l'aggravation. En effet, nous pouvons nous demander à partir de quel moment il est possible de juger qu'il y a bel et bien la présence d'une aggravation. Lors de doutes dans ce domaine, le juge fait généralement appel à un géomètre-expert, expert de justice près d'une cour de justice afin de déterminer si oui ou non il y a un cas d'aggravation.

Après avoir établi la présence d'une aggravation, il faut ensuite estimer son préjudice. Bien entendu, le montant de ce préjudice ne peut être une somme automatique en raison de la diversité des préjudices.

Une aggravation représentée par une augmentation de la fréquence de passage de véhicules sur le passage dû à la division d'un fonds dominant ne peut être sanctionnée pareillement qu'une aggravation qui correspond à l'élargissement de l'emprise afin que des voitures puissent passer sur une servitude initialement prévue pour le passage à pied.

Concernant les servitudes conventionnelles, ces aggravations sont essentiellement issues d'un manque de précision dans les conditions d'utilisations des conventions. Ces conventions ne précisent parfois pas tous les droits et devoirs de chacun avec exhaustivité. Ainsi, certains se permettent de s'octroyer plus de liberté sans même en prévenir le fonds servant/dominant. Ces inattentions deviennent souvent conflictuelles et aboutissement bien souvent à une procédure judiciaire.

I.2.2 Méthode universelle : Ne devrait-t-il pas y avoir un « code » à respecter pour les servitudes afin de faciliter l'estimation des indemnisations futures ?

Les aggravations sont légions et comme vu précédemment, elles sont souvent induites par un manque de précision des conditions d'utilisations des conventions. Pour éviter des litiges futurs, les notaires pourraient s'appliquer davantage et les parties pourraient manifester davantage d'intérêts au contenu des écrits. Nous pourrions également nous demander s'il ne serait pas judicieux de mettre en place un code universel.

Un tableau reprenant les éléments d'aggravation les plus communs pourrait être réalisés en affectant un coefficient à chaque critère. Cette méthode permettrait de faciliter les expertises, d'une part pour savoir s'il y a bien la présence d'une réelle aggravation et d'autre part pour estimer plus aisément le montant de l'indemnisation du préjudice de cette aggravation.

Les cas spéciaux et la jurisprudence des aggravations sont développés avec l'estimation des aggravations dans la partie II.3.

I.3 Le Géomètre-Expert fréquemment missionné

A défaut d'accord amiable, comme nous l'avons vu, l'affaire se traduit devant la justice. Le juge du tribunal d'instance doit alors effectuer son travail avec efficacité. Pour cela, il demande l'intervention d'un expert de justice agréé, spécialisé dans le domaine concerné.
Lorsqu'il s'agit d'affaires concernant le foncier, la topographie ainsi que les estimations, les géomètres-experts sont communément missionnés.

I.3.1 Pourquoi le Géomètre-Expert est-il le professionnel le plus compétent en la matière ?

I.3.1.1 Ses compétences, son savoir, ses techniques…

La définition officielle présente le géomètre comme *« le professionnel qui identifie, délimite, mesure, évalue la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant à la surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute et qui organise son enregistrement et celui des droits réels attachés. Par extension, il étudie, projette et dirige l'aménagement ou l'amélioration foncière, rurale ou urbaine.*

Il traite des sciences techniques, juridiques, économiques, agricoles et sociales qui se rattachent aux objets ci-dessus énoncés. »[58]

Le géomètre-expert est donc un professionnel maîtrisant de nombreuses techniques notamment sur les problématiques foncières et juridiques, ce qui fait de lui un expert compétent pour de nombreux cas pratiques.

Les longues années d'études tant au niveau scientifique que juridique lui permettent de s'adapter à de nombreuses missions.

I.3.1.2 Le Géomètre-Expert doit être également expert de justice agréé auprès d'une cour.

Le diplôme de géomètre-expert n'est pas suffisant pour pouvoir assurer une expertise judiciaire en bonne et due forme, il convient d'avoir de longues expériences et d'être qualifié dans plusieurs champs de compétences. Les géomètres ayant acquis une bonne expérience peuvent ainsi requérir à leur agrément près d'une cours d'appel, celle-ci valide ou non cet agrément.

Pour cela, dans un premier temps le géomètre-expert souhaitant réaliser des expertises doit établir un dossier de candidature (lettre de motivation, CV, copie de diplômes, liste des travaux d'expertises…) auprès du secrétariat du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance. Puis, au bout de 6 mois, un collège de magistrats de la cour d'appel examine et statue sur chaque dossier.

La première inscription de l'expert est validée pour une période probatoire de 3 ans. Puis, pour chaque réinscription suivante, la durée d'exercice est de 5 ans renouvelable.

I.3.2 Sa mission

La mission de l'expert de justice est établie par le tribunal. Celle-ci varie, elle peut par exemple se limiter à apprécier l'état de l'enclave sans même déterminer des hypothèses de passage et estimer une indemnisation pour le préjudice. Dans ce mémoire, nous développerons les trois phases de la mission de jugement d'un état d'enclave, à savoir : - apprécier de l'état d'enclave, - déterminer les hypothèses de passage, - estimer les indemnités à verser.

I.3.2.1 Exposé des faits – Descriptions des lieux

Dans un premier temps, l'expert a pour mission de rappeler les faits, la mission à réaliser ainsi que les enjeux de celle-ci. Il décrit les lieux et les différents fonds atteints par le sujet de l'expertise.

[58] Définition de l'Ordre des Géomètres Experts

I.3.2.2 Examen des titres de propriété - Documents existants, recherche d'une éventuelle origine commune des parcelles

L'expert énumère ensuite les biens de chacun en désignant les fonds à leurs propriétaires respectifs et en insistant sur les biens ou lieux litigieux. Il vérifie ensuite tous les titres de propriété qui lui ont été remis, l'acte de vente, de partage, de donation…

I.3.2.3 Présentation des supports de l'expertise

L'expert expose tous les éléments sur lesquels il s'est appuyé afin de réaliser son expertise. Il précise par exemple s'il a eu recours au cadastre, à des signes de possessions anciennes telles que des photos, des documents anciens, des prises de vues aériennes de l'IGN…

I.3.2.4 Détermination de l'état d'enclave

L'expert doit par la suite déterminer s'il y a la présence d'un fonds enclavé. Cette partie est plus délicate qu'il n'y paraît. Il convient de ne pas se limiter à savoir si le fonds possède un accès sur la voie publique stricto sensu, mais, comme le précise l'article 682 du code civil, il faut que ce fonds possède un accès « suffisant ». Cela signifie que le propriétaire puisse accéder à sa parcelle avec un véhicule s'il s'agit d'un fonds à destination d'habitation ou avec un engin agricole[59] s'il s'agit d'un fonds à destination agricole[60]. Il faut de plus, que le désenclavement soit une nécessité et non une commodité.[61]

Cette étape n'est pas à négliger, elle est parfois réalisée trop rapidement et influencera la suite de l'expertise.

I.3.2.5 Avis de l'expert sur le tracé le plus adapté

Après avoir apprécié l'état de l'enclave, il convient d'émettre plusieurs hypothèses sur les différentes assiettes où il serait judicieux d'y placer la servitude de passage. En vertu de l'article 682 du code civil, ce passage doit être à l'endroit le plus court et le moins dommageable tout en sachant que le critère du dommage l'emporte sur le critère de la longueur. Ainsi, l'expert est chargé de réaliser les estimations des différents tracés afin de retenir le moins dommageable.

I.3.2.6 Estimation de l'indemnisation du (des) tracé(s)

L'estimation de l'indemnisation est généralement la partie la plus délicate pour l'expert. L'expert, souvent géomètre-expert d'origine, n'a pas de problème lors de la partie technique à déterminer l'accès le plus court. Cependant, il y a plus de difficulté en ce qui concerne le calcul du préjudice causé aux potentiels fonds servant :
- quels sont les critères à prendre en compte ?
- quelle méthode employer afin de parvenir à un résultat reflétant au mieux le montant du préjudice causé ?

I.3.2.7 Réponse aux dires

L'expert envoie dans un premier temps un pré-rapport afin de donner ses premières observations et ses premières conclusions. Ce pré-rapport est utilisé par les avocats de chaque partie pour argumenter en faveur de leurs clients. En retour l'expert explique et réponds aux diverses interrogations en s'appuyant sur des faits concrets.

[59] C.Cass. Civ.3ème 9 mars 1976
[60] C.Cass. Civ.1ère , 11 mai 1960.
[61] C.A de Bordeaux, 7 décembre 1988.

I.3.2.8 Conclusion

Enfin, l'expert s'exprime objectivement sur l'hypothèse la plus pertinente selon lui : la plus courte et la moins dommageable, ou à défaut, le meilleur compromis, notamment en rainson des contraintes d'urbanisme.
Le juge décidera souverainement quelle emprise doit être retenue pour servir d'assiette à la servitude de passage.

Les servitudes se profilent sous plusieurs apparences et sont d'une certaine complexité. Il convient dans un premier temps d'identifier la servitude dont il est question puis, ensuite de réfléchir de quelle manière il serait judicieux d'indemniser le préjudice subi par le fonds servant.

PARTIE II - L'estimation de l'indemnisation

Dans cette deuxième partie il sera développé la partie plus complexe des expertises judiciaires concernant les servitudes de passage. Pour les géomètres-expert, constater l'état d'enclave et déterminer quel est le chemin le plus court pour accéder à telle parcelle est aisé, en revanche l'ajustement de l'indemnisation visant à compenser le préjudice du fonds servant est délicat. Cela ne relève pas de leurs activités quotidiennes. Les plus aguerris se retrouvent également en difficulté lors du calcul car les critères utilisés peuvent être appréciés de manières différentes par chaque expert.

Il existe des méthodes simples et des méthodes impliquant des calculs plus complexes. Cependant, aucune formule s'adapte aux diverses situations que l'on peut rencontrer. Les spécificités de chaque cas rendent l'idée de l'élaboration d'une formule idéale difficile, voire impossible. Le bon sens, l'inspiration et la coutume restent des critères fondamentaux chez les experts.

Les géomètres-experts, particuliers ou autres professionnels utilisent divers moyens pour apprécier le préjudice. Certains n'utilisent aucun critère particulier et trouvent un simple accord qui montrera bien des limites lors d'une expertise judiciaire. Il n'est pas possible de quantifier un préjudice, car il peut être matériel et moral.

Dans la majorité des méthodes destinées à estimer les indemnisations, les procédures sont souvent similaires. Ces méthodes sont en général décomposées en trois étapes. Dans un premier temps, il convient d'estimer le préjudice pour l'immobilisation de la surface grevée de la servitude, puis dans un second temps d'estimer le préjudice pour le trouble et la dépréciation de la pleine propriété et enfin d'estimer les dommages qui peuvent s'additionner tel que le rétablissement d'une clôture.

II.1. Les objectifs des indemnisations

II.1.1 La règlementation

Un propriétaire qui voit sa propriété grevée par une servitude subit un dommage certain. De nombreux critères sont à prendre en considération afin de compenser ce préjudice. L'article 682 précise que le fonds dominant est chargé de délivrer *« une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner »* au fonds servant. En raison de la diversité des cas aucun article ne peut préciser quels sont les éléments à prendre en considération. Cependant il est clairement défini que l'objectif est d'indemniser le préjudice subi et non pas de s'indexer sur la plus-value acquise par le fonds dominant[62]. Un arrêt de du 16 avril 1973 précise que l'indemnité *« est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé »*[63]. Il s'agit d'un fait globalement acquis pour les experts, qui ne sont pas partie prenante. Cependant, les particuliers n'ont pas toujours le même avis et souhaiteraient bien souvent estimer en fonction du profit du fonds dominant ce qui conduit à des désaccords qui aboutiront au tribunal.

Un autre arrêt, celui-ci du 9 février 1994 attire plus l'attention du fait de sa subtilité : *« Devant être fixée en considération du seul dommage occasionné, l'indemnisation ne peut se monter*

[62] L'indemnité est proportionnée au dommage que le passage peut occasionner ; elle est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé : Civ.3e, 16 avril 1973. D.1973.501. et C. de Cass. 3ème Ch. Civ 9 Février 1994)
[63] Idem

à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage »[64]. Il s'agit d'un arrêt plus ou moins appliqué, puisque, comme nous le verrons, les indemnités se rapprochent bien souvent de la valeur vénale du terrain et s'inspirent souvent de cette base.

Cet arrêt est relativement isolé d'autant plus que d'autres arrêt, comme celui de Cour d'Appel de POITIERS le 9 avril 1986 précise que *« Pour chiffrer l'indemnité, il convient, à titres d'exemples, de tenir compte de la nature de la surface grevée, dont la propriété du sol n'est pas pour autant transférée et de la gêne résultant de l'utilisation plus ou moins fréquente ou saisonnière du passage ».* Cet arrêt met en exergue deux éléments majeurs, d'une part il est plus ou moins à l'encontre du précédent, mais d'autre part il incite à prendre en considération des éléments de nature et fréquence de passage. La nature et fréquence de passage sont des critères très complexes et délicats sur lesquels même les experts les plus chevronnés ont dû mal à s'accorder. Certains experts estiment que pour désenclaver un fonds, il n'est pas nécessaire de prendre en compte les futurs constructions et transports, peu importe s'il s'agit d'un immeuble, d'une usine ou d'une maison de vacances, et que cela donc n'influencera d'aucune manière l'indemnité. Pour d'autre, il est plus judicieux et correct de prendre en considération la nature du passage (types de véhicules…) ainsi que la fréquence. En effet, un terrain agricole ne nécessite que quelques passages lors d'une saison pour la récolte. Le préjudice n'est pas le même qu'un passage desservant une usine ou un lotissement pour lesquels les déplacements seront nombreux et quotidiens. Ces problématiques de nature et fréquences des passages revient souvent ultérieurement et caractérise une aggravation.

Lors de l'atelier que j'ai pu organiser le 7 avril[65] réunissant des experts de justice chevronnés, le débat sur la question fut animé et j'ai pu observer à quel point les avis divergeaient.

Il est légitime que le propriétaire du fonds servant réclame une indemnité. Celui-ci doit cependant réclamer cette indemnité dans les 30 années qui suivent l'établissement de la servitude, autrement l'action en indemnité sera prescrite et ce propriétaire sera alors dépossédé de ce droit[66]. De plus, l'action en prescription de l'assiette et du mode de servitude de passage entraîne l'extinction de l'action en indemnité[67].

Il est d'autre part important de rappeler que le calcul de l'indemnisation des servitudes de passage n'est soumis à aucune méthode réglementée et laisse ainsi une libre appréciation en toutes matières. L'expert de justice désigné peut ainsi exercer la méthode qu'il préfère sans contrainte particulière. Un rapport d'expert détaillé et complet prenant en compte les réalités du terrain amoindrira un sentiment d'injustice souvent ressenti par chaque partie. Les juges et les avocats apprécient que l'expert prenne en considération le plus de critères possibles s'ils restent pertinent.

II.1.2 Enquête : Quelle est l'opinion des géomètres-experts concernant l'indemnisation des servitudes de passage ?

Afin d'étayer les recherches pour ce mémoire, j'ai jugé qu'il était souhaitable d'obtenir l'avis des experts. Leurs avis sont importants d'une part pour savoir comment interpréter au mieux les méthodes actuelles mais également pour cerner leurs attentes concernant une méthode innovante. J'ai donc procédé à une enquête qui a été diffusée à l'ensemble des géomètres-experts experts de justice de Rhône-Alpes. Cette enquête se divisait en deux parties. Une partie questionnaire, plus théorique, dont le but était d'obtenir les critères les plus sélectionnés ainsi que les méthodes employées. Puis, une deuxième partie constituée de cas pratiques ; ceux-là ont été discutés avec un groupe d'experts de justice lors d'une réunion le 7 avril 2016.

---

[64] Civ.3e, 16 avril 1973. D.1973.501. et C. de Cass. 3ème Ch. Civ 9 Février 1994)
[65] Réunion animée le 7 avril 2016 à Chambéry
[66] Art 685 du Code Civil
[67] Cass.civ, juillet 1944

II.1.2.1 Questionnaire

Le questionnaire *(disponible en annexe n°2)* vise à cibler les difficultés des experts et aussi de connaitre quels sont pour eux les critères primordiaux à retenir. Malheureusement, peu de questionnaires ont été retournés[68]. Cependant, j'ai tout de même pu développer quelques analyses et déduire quelques conclusions.

Concernant la première question, de savoir s'ils ont ou non des difficultés à estimer le préjudice lors de l'établissement d'une servitude de passage, les experts[69] ont répondu à 80% qu'ils avaient des difficultés. Cette première réponse m'a d'abord conforté dans l'intérêt de ce mémoire.

Ensuite, à la deuxième question (Quelle méthode utilisez-vous ?), les réponses sont relativement diverses. Certains reprennent la méthode de leurs prédécesseurs, d'autres utilisent la valeur vénale du terrain ou d'autres la méthode de M.BOTTINI. Certains ont également répondu qu'ils se servaient uniquement de leur logique.

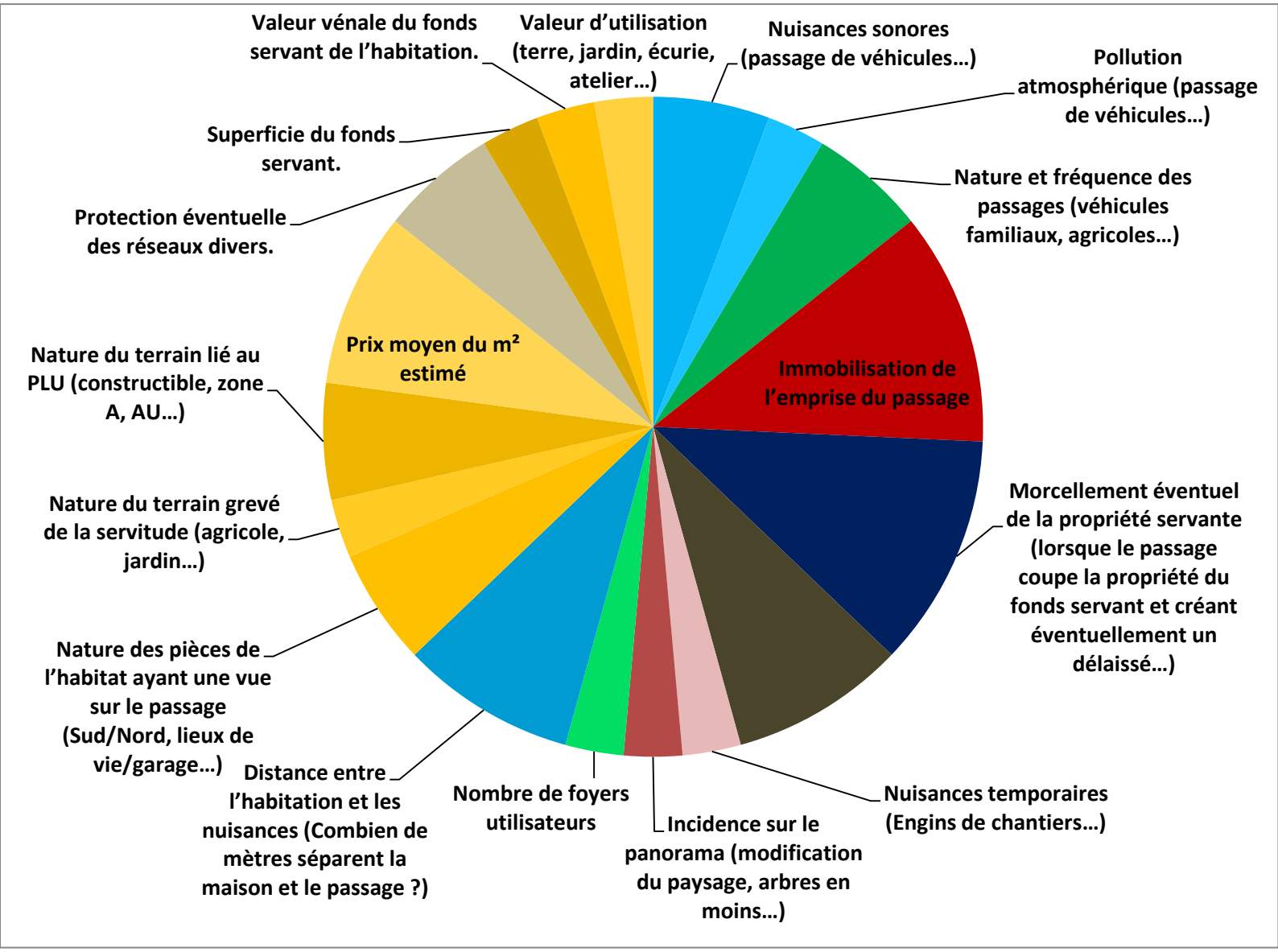
Lors de la troisième question (Quels sont les problèmes rencontrés ?), les problèmes rencontrés sont apparemment *« la disparité de l'appréciation entre les différents experts », « la tentation d'estimer en fonction de l'intérêt du fonds dominant »,* ou *« l'estimation initiale de la valeur du bien »* ou encore *« l'estimation de la perte de valeur du terrain et de la maison particulièrement lorsque la servitude est proche »*. La diversité des réponses témoignent de plusieurs types de difficulté.

La question 4, relative à l'analyse des différents critères à retenir. Les réponses sont plus compréhensibles avec le « diagramme secteur » ci-après.

Ce diagramme met en avant les critères les plus importants (Immobilisation de l'emprise du passage, morcellement éventuel) qui ont été sélectionnés à l'unanimité. Les critères tels que la nécessité de clôturer, la distance entre l'habitation et la servitude et également le prix moyen du m² estimé sont des critères qui ont été pris en compte par environ 75% des individus.

[68] Lorsque l'OGE diffuse une enquête à l'ensemble des géomètres-experts, la moyenne nationale des réponses est de 17%.
[69] Les experts de justice qui ont répondu au questionnaire. Leur identité restera anonyme.

Les critères prépondérants selon l'enquête sur l'indemnisation des servitudes de passage.



Réalisé par Paul MEJEAN

Certains critères ont été jugé utiles par environ la moitié des experts, il s'agit de :

- la nuisance sonore,
- la nature et fréquence des passages,
- la nature des pièces de l'habitat ayant une vue sur la servitude,
- la nature du terrain lié au PLU
- la protection éventuelle des réseaux divers.

Les autres critères de la liste, à deux exceptions près, ont été pris en considération par seulement un quart de la population des experts qui ont répondu. Ces deux exceptions sont « la plus-value du fonds dominant » et « le contexte local (urbain, rural…) ». La première exception était un piège, il s'agit en effet d'un critère à ne pas retenir puisque l'estimation d'une indemnisation des servitudes de passage n'est pas censée s'établir en fonction du bénéfice apporté au fonds dominant[70]. Le deuxième critère qui n'a jamais été sélectionné « contexte local (urbain,

[70] Civ.3e, 16 avril 1973. D.1973.501. et C. de Cass. 3ème Ch. Civ 9 Février 1994

rural…) » n'apparaît sans doute pas comme un critère à part entière et est relativement présent dans d'autres critères ce qui expliquerait son désintérêt.

A la question n°5, qui consiste à savoir si ces experts préfèreraient une méthode relativement simple ou bien complexe prenant en considération une multitude de détails mais qui se révèle être bien précise, le choix a été partagé. En effet, environ 50% des experts privilégient une méthode simple tandis que les autres sont plutôt favorables à une méthode plus élaborée : « précise et complexe ».

Sur le sondage, la question n°6 concerne les aggravations. Les experts ne semblent pas considérer ce point comme délicat. La plupart utilisent une majoration de la valeur de convenance ou effectuent une réévaluation.

Concernant la dernière question, les experts répondent qu'il n'y a pas lieu d'établir une indemnisation différente puisque *« un accès est donné à un terrain sans savoir ce qui va être construit dessus »*. Cependant l'un d'entre eux avoue faire un peu en fonction de la nature et fréquence de passage même s'il rappelle que ce critère ne doit théoriquement pas être retenu.

II.1.2.2 Cas pratique et réunion du 7 avril 2016

Collecter les critères primordiaux et les différentes techniques permet d'analyser ce qui est actuellement établi. Toutefois, il m'a paru intéressant d'organiser une réunion rassemblant plusieurs experts chevronnés. L'objet était dans un premier temps d'échanger et d'analyser les réponses au questionnaire. Puis dans un second temps, d'échanger à nouveau sur différentes situations concrètes. Ces cas pratiques *(disponible en annexe n°3)* ont permis d'appliquer les différentes méthodes de ces experts. Ces rencontres ont permis de générer des débats enrichissants pour ce mémoire.

- **Cas n°1 et n°2 : Désenclavement de deux fonds différents à un temps différent par le même accès**

Lors du premier cas pratique *(en fonction de la présentation disponible en annexe 4)* la décision générale fut que A doit indemniser proportionnellement B, C et D. Dans l'hypothèse où C aimerait dans un autre temps désenclaver sa parcelle, il devra dans ce cas dédommager B et D et également des frais pour A concernant l'entretien et l'établissement d'un accès (non pas pour l'immobilisation du sol).

Le premier cas pratique répond également au second cas. C'est-à-dire que A indemnise D et paye également des frais à B et C.

Ces deux cas permettent de comprendre comment s'organise l'indemnisation bien que ce soit à des temps différés ou si un fonds automatiquement désenclavé. Dans ce cas, cela ne donne pas le droit à ce fonds tiers de pouvoir utiliser la servitude de passage.

- **Cas n°3 : Désenclavement d'un fonds dominant dont les fonds servants possèdent des critères de dommages différents**

Le troisième cas pratique revient à se demander quel est le moins dommageable entre :
- un morcellement du fonds (A),
- la destruction d'arbres pluriséculaires (C),
- un accès dans une petite parcelle (D),
- un accès tortueux avec des talus (E).

Les experts ont répondu à l'unanimité que le passage qui convient le mieux est celui qui passe par la parcelle E. En effet, le prix du terrassement qui devra être payé par le fonds dominant n'influe pas sur l'estimation du préjudice. Toutefois, ce prix ne doit pas être disproportionné au

regard de la valeur du fonds dominant, d'autant plus qu'un arrêt de 1999 précise que les juges du fonds ne sont pas obligés de regarder en premier lieu les coûts des travaux. Les experts ont donc considéré que le fonds le plus probable était le « E » suivi du « C », puis le « D » et enfin le « B ».

Ce cas permet de mettre en évidence la graduation des différentes situations. C'est un cas pratique qui fait appel aux articles 682 et 683 du Code Civil, concernant essentiellement la notion de « plus court et moins dommageable ».

- **Cas n°4 : Désenclavement avec un accès en indivision**

Le quatrième cas pratique fut beaucoup plus sujet à discussions. Il recoupe un certain nombre de notions et est donc relativement complexe. Il a été relevé qu'il faut dans un premier temps indemniser B mais non pas pour son propre fonds mais pour la parcelle en indivision. Il y a donc une aggravation de la servitude sur la parcelle « A+B » qu'il convient d'indemniser. Cependant, aucune indemnisation ne devrait avoir lieu pour B. Celui-ci est un simple voisin, sa propriété n'est pas grevée et ne peut prétendre subir des troubles de jouissance de son bien.

Ce cas pratique met en évidence les distinctions entre servitude de passage attachée au fonds et les propriétaires qui l'utilisent ainsi que des notions d'indivisions.

- **Cas n°5 : Aggravation par la nature et fréquence des passages**

Le cas pratique n°5 s'intéresse à la question de l'aggravation. Il s'interroge aussi sur le cas où un propriétaire d'un fonds servant qui a aménagé son fonds personnellement afin de réduire les nuisances risque de voir l'indemnisation de l'aggravation diminuer en raison du fait que ce propriétaire du fonds servant sera moins impacté par les nuisances. Les experts, après avoir débattu sur la question de l'aggravation, ont convenu ensembles que l'aggravation ne pouvait être appréciée qu'en fonction des modalités de la servitude.

Ce cas rappelle que la situation d'aggravation découle souvent des modalités figurant dans l'acte. Il rappelle également l'article 702 du Code Civil sur l'aggravation ainsi qu'un arrêt de 1963.[71]

- **Cas n°6 : Aggravation d'une servitude ancienne**

Dans ci sixième cas, les experts ont conseillé face cette situation de faire établir un devis de l'aménagement dans le talus et de laisser le juge choisir entre soit l'aggravation de la servitude, soit l'aménagement d'un accès dans le talus si celui-ci n'est pas disproportionné.

Ce cas pratique rappelle également l'article 702 et plusieurs arrêts[72] sur la question de l'aggravation.

- **Cas n°7 : Désenclavement d'un fonds issu d'un îlot de propriété ayant une origine commune**

Ce cas pratique s'interroge sur les servitudes de passage par destination du père de famille. Les experts ont répondu qu'il fallait en premier lieu vérifier l'origine commune des fonds et si ces parcelles ont bien une origine commune alors le passage « hypothèse 2 » est à privilégier sauf si le bâtiment de « E » se continue jusqu'au bout. Toutefois si « E » avait un bâtiment jusqu'au bout mais qu'il y a une partie en garage donc non habitable, alors dans ce cas les experts estiment que le passage doit se faire en démolissant le garage plutôt que choisir « l'hypothèse 1 » qui retiendrai un passage plus court mais qui ne serait pas au sein de l'ancien îlot de propriété, ce qui n'est pas possible.

Ce cas, soulève des problématiques liées à l'article 693 du Code Civil, lui-même lié aux servitudes par destination du père de famille.

[71] Civ 1ère, 12 nov. 1963
[72] Civ 1ère, 28 juin 1967 ; Civ 1ère 22 mars 2011

Le dernier cas **(cas n°8)** consiste en l'application d'un cas concret qui sera développé en II.2.5 dans lequel on détaillera les diverses méthodes d'estimations afin que le lecteur aborde les calculs plus aisément.

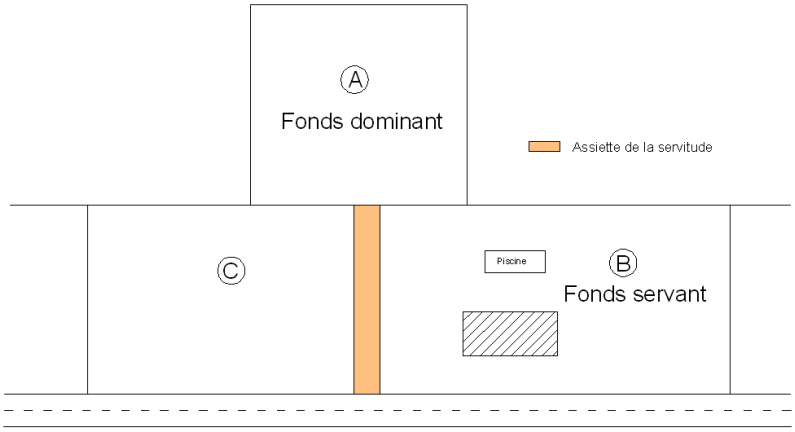
Cette réunion et ces cas pratiques ont été un excellent moyen pour partager et échanger sur les différentes méthodes et connaissances de l'indemnisation des servitudes de passage. Ces échanges ont permis de répondre à certaines interrogations et de mettre en œuvre des notions juridiques et techniques.

II.2. Les différentes méthodes d'estimation

II.2.1. Méthode « classique »[73]

II.2.1.1 La perte de jouissance – l'immobilisation de l'emprise

En premier lieu, il convient d'établir une indemnisation pour compenser le préjudice créé par les dommages relatif à l'emprise elle-même. Le propriétaire du fonds servant ne pourra plus user librement de sa propriété à cet emplacement. Le passage contraint ce même propriétaire à ne pas pouvoir aménager comme souhaité son fonds ou même simplement planter quelques arbres. Il ne doit pas entraver la libre circulation du propriétaire du fonds dominant. Ce préjudice est celui qui est le mieux pris en compte par les experts. Il s'agit d'un point commun aux différentes méthodes. Cependant, son évaluation peut prendre des formes bien différentes selon la méthode employée.



Réalisé par Paul MEJEAN

L'emprise correspond ici à l'assiette de passage, comme le représente ce croquis. La seule zone concernée par l'indemnisation est l'emprise elle-même. Cette indemnisation pour l'immobilisation de l'expertise n'est censée prendre en considération d'autre critère environnant.

- ***Développement :***

La plupart des géomètres-expert utilisent la simple formule qui consiste à multiplier la valeur vénale de l'assiette de la servitude de passage par sa surface. Puis ils appliquent généralement un coefficient de pondération à ce résultat.

[Valeur vénale (€) x Surface (m²)] x coefficient de pondération

[73] Méthode non officielle et non personnelle qui est massivement employée.

Le coefficient de pondération peut varier mais il est communément situé entre 0,2 et 0,5 selon la situation des lieux. Par exemple, si le passage doit s'effectuer sur un chemin déjà marqué, le coefficient de pondération sera faible, en d'autre termes celui-ci sera proche de 15 ou 20%. Cependant, si le passage doit s'effectuer à proximité de l'habitation sur un jardin, alors le coefficient se situera plus vers les 0,5 voire plus.

Cette méthode présente l'avantage d'être simple et utilisable par tout le monde y compris les particuliers. Il suffit pour cela de se référer à la valeur du m² dans le département, de connaitre la surface de l'emprise en m² et enfin d'y affecter un certain pourcentage selon l'appréciation du dommage et l'accord convenu entre eux. C'est sur l'estimation de ce coefficient de pondération que l'utilisation de cette formule peut poser problème.

❖ Critique

Une « juste » indemnisation permet de maintenir une certaine quiétude entre le fonds servant et le fonds dominant. Cependant, une indemnisation mal calculée risque d'éveiller des tensions de voisinage suite à un sentiment d'injustice. Alors, afin de bien évaluer ce préjudice, il paraît important de prendre en compte de tous les critères pouvant rentrer en jeu dans la formule, or ce simple calcul est très restrictif. Il paraît en effet évident que la prise en compte de la seule valeur du terrain ne permet pas de calculer un montant complet de l'indemnité. Un passage dans le fond d'une grande parcelle avec aucune vue sur les pièces habitables de la maison n'est pas aussi dommageable qu'un passage passant à moins de 2 mètres d'une maison.

Cette formule n'est donc intéressante que si elle est couplée avec des calculs supplémentaires. Ces calculs en vues d'indemnisation doivent prendre en compte d'autres critères tels les nuisances et les dommages complémentaires. En effet, rappelons-le, elle vise ici qu'à indemniser l'emprise de la servitude de passage, ou en d'autres termes la perte de jouissance.

Cette méthode classique est d'un accès facile au grand public. Internet, par exemple, regorge de sites d'informations et de forums juridiques.

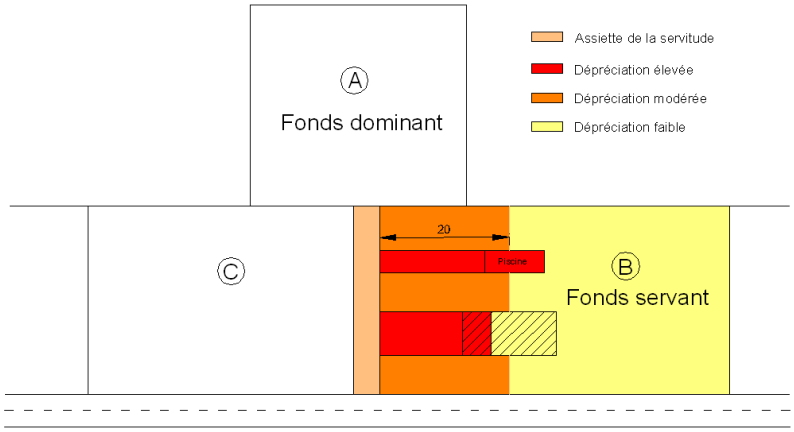
Cependant cette méthode visant à la seule indemnisation de l'immobilisation du sol est souvent considérée comme la formule globale qui permet de répondre complètement à la problématique de l'indemnisation du préjudice. Mais elle ne prend pas en compte la multitude de critères à examiner pour évaluer correctement le préjudice subi.

II.2.1.2 Trouble de jouissance – Dépréciation du surplus

La dépréciation du surplus correspond à la moins-value apportée à la propriété servante. La servitude de passage entraîne indéniablement une décote de cette propriété. Celle-ci est non seulement proportionnelle à la valeur de l'immeuble mais elle peut être aussi accentuée par la perte du prestige du bien.

Cette dépréciation s'explique par de nombreuses nuisances générées par l'utilisation de la servitude de passage. Le bruit, la pollution, la vue, l'incidence sur le panorama ou même le morcellement de la propriété sont tous des critères qui devraient être pris en compte dans le calcul d'une indemnisation des servitudes de passage.

Cette partie de l'indemnisation semble cohérente. En effet, un acquéreur aura plus de réticence à acheter un bien immobilier grevé de servitudes (synonyme de nuisances).



Réalisé par Paul MEJEAN

Sur ce schéma il est possible d'observer que la dépréciation du surplus est généralement graduée par zones. Les différentes méthodes qui suivent, décrivent comment sont calculées les estimations pour les différentes zones. Ce schéma met bien en avant le fait qu'il ne s'agit pas d'indemniser la superficie grevée de la servitude mais le surplus du fonds servant affectée d'une moins-value. On considère qu'au-delà de 20 mètres, le bien n'est plus affecté ou de manière limitée, par la servitude de passage.

❖ Développement

La majorité des particuliers ne prend pas en compte la dépréciation du surplus ou affecte alors un coefficient de pondération comme le fait la plupart des experts. Ce coefficient est généralement évalué selon la situation des lieux ou la valeur de la propriété du fonds servant.
Par exemple, s'il y a la présence d'une habitation sur le fonds servant, et que celle-ci se situe non loin de la servitude de passage, alors il y aura généralement une majoration conséquente de l'immobilisation. La proximité de l'habitation augmente les nuisances de bruit, de pollution, de panorama, et de perte d'intimité.

Dans le cas où la propriété se retrouve « morcelée », le résultat sera généralement majoré. Certains experts préconisent d'inclure le reliquat (partie du fonds servant détachée suite au morcellement), lorsque sa surface est faible, dans la superficie même de l'emprise de passage ce qui augmente logiquement le résultat de l'indemnisation.

Cette partie de l'indemnisation est bien trop souvent négligée.

❖ Critique

Ces majorations ou ces décotes ne sont que trop rarement présentes dans les calculs des indemnisations de passage. Cela s'explique sans doute par la difficulté d'estimer et d'utiliser le coefficient de pondération le plus pertinent. Il est souvent difficile de quantifier le bruit ou la pollution en termes de dépréciation de l'habitation. (Intensité, fréquence et durée du bruit).
La prise en compte de ces nuisances montre une certaine méticulosité de la méthode, ce qui est plus convaincant dans une expertise.

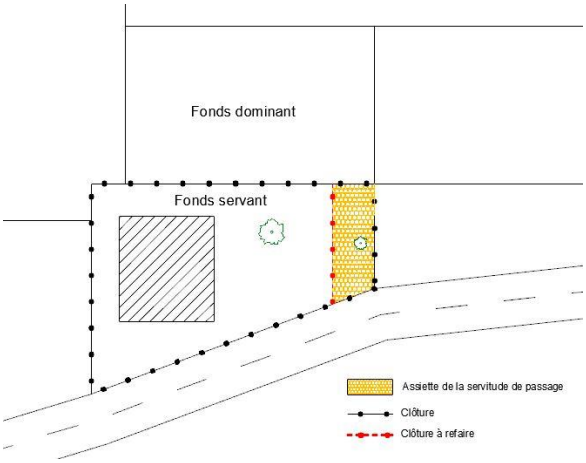
II.2.1.3 Nuisances-Dommages complémentaires

Les deux résultats précédents permettent d'obtenir une estimation de l'indemnisation relativement proche du préjudice subi par le fonds servant, toutefois, il convient d'y ajouter parfois d'éventuels des dommages complémentaires qui existent dans certains cas.
Ces dommages peuvent par exemple avoir la forme d'indemnité de chantier ou de clôture. D'autres éléments peuvent être considérés dans certains cas particuliers.

❖ Développement

Ces dommages complémentaires sont parfois négligés. Cependant on a tendance à plus souvent les retrouver dans les indemnisations de la dépréciation du surplus. Cela s'explique sans doute par le fait que ces dommages sont plus « concrets » et ont tendance à être bien rappelés par les propriétaires.

Ils prennent généralement la forme d'un paiement qui correspond à un devis ou tout simplement un remboursement des frais après travaux lorsqu'il s'agit par exemple d'une clôture.
Lorsqu'il s'agit d'indemnité de chantier, il est accordé une certaine somme par jour qui varie en fonction de l'importance des nuisances.



Réalisé par Paul MEJEAN

Sur le schéma ci-dessus, la clôture en noire va devoir être enlevée afin de laisser communiquer le fonds dominant et la route. Elle sera remplacée par la clôture en rouge au frais du propriétaire du fonds dominant. Il s'agit ici de dommages complémentaires tout comme les indemnités de nuisances dues au chantier.

❖ Critique

Les dommages complémentaires ne posent généralement pas de problème. Il est parfois difficile d'estimer les nuisances de travaux ponctuels. Pour cela, il est nécessaire d'apprécier cette nuisance (distance, vis-à-vis…).

II.2.2. Méthode M.BOTTINI

II.2.2.1 La perte de jouissance – l'immobilisation de l'emprise

❖ Développement

M.BOTTINI, géomètre-expert, expert honoraire près de la cour d'appel d'Aix en Provence, a réalisé un rapport mettant en exergue la complexité de l'estimation des servitudes de passages. Il a proposé, dans un rapport[74], une formule qui prend en compte un grand nombre de critères. Ces critères sélectionnés sont argumentés. Il explique comment les prendre en compte lors de l'utilisation de la formule.

Cette méthode de 1994 que nous développerons dans ce mémoire, demeure comme l'une des seules méthodes élaborées sur plusieurs années, publiée et que certains géomètres-experts s'inspirent afin de réaliser leurs expertises. Très méticuleuse, elle permet une appréciation du préjudice qui s'appuie sur des critères inédits.

[74] *Les passages sur les propriétés privées*, Guy BOTTINI, mai 1994.

Il expose les différents critères dans plusieurs catégories. Il explique d'abord les dommages causés par les nuisances de la circulation.

En ce qui concerne l'immobilisation de l'emprise du passage, qu'il définit comme *« une indemnité pour l'immobilisation du sol à l'exclusion de toutes autres nuisances. »,* il établit une formule de calcul pour déterminer la *« valeur de convenance »* qui est définie par M.BOTTINI comme *« la somme qu'un propriétaire serait en mesure d'offrir à son voisin pour désenclaver son fonds, à l'exclusion de toute indemnité pour nuisance »*. Elle engage la «*Valeur d'utilisation »* qui correspond à la valeur d'usage au mètre carré, en effet la valeur d'un jardin n'est pas la même que celle d'un pré.

Selon M.BOTTINI, la méthode classiquement utilisée pour l'indemnisation des servitude de passage a tendance à minorer l'indemnisation destinée aux propriétaires des fonds servants qui sont grevés d'une petite emprise, tandis que les sommes affectées aux grandes emprises sont, elles, trop élevées pour les propriétaires des fonds dominants. Ainsi, il a donc établi une formule plus flexible corrigeant ce manque de justesse, ce qui satisfait davantage les différents propriétaires.

M.BOTTINI explique cette formule par *« une méthode dégressive de façon à ce qu'un mètre carré soit égal à vingt fois sa valeur d'utilisation (Vu) et deux fois cette valeur pour 10000m² ».*

Il a donc créé la formule qui suit pour l'immobilisation du sol :

$$Vc = (20\ Vu \times S^{0,75}) + 200\ Vu$$

Vc = Valeur de convenance

Vu = Valeur d'utilisation

S = Superficie[75] en m²

Il convient donc d'évaluer un prix pour la valeur d'utilisation qui ne corresponde pas à la valeur vénale mais à la valeur de revient du bien, c'est-à-dire :

- Pour les terrains : Valeur du sol (labour, pré, cour, jardin…) à l'exclusion de sa capacité de construction (Coefficient d'Occupation des Sols) et des équipements existants,

- Pour le bâti : Valeur de construction du mètre carré habitable majoré de l'incidence foncière.

M.BOTTINI précise que la constante *« +200 »* est une *« indemnité de négociation »* afin que le propriétaire du fonds servant n'ait pas trop de « *réticences à accepter la proposition ».*

De plus, il ajoute qu'une fois le résultat obtenu il faut le pondérer par un coefficient compris généralement entre 0,2 et 0,5 dont le choix est laissé à la libre appréciation de l'expert. Le propriétaire du fonds servant garde malgré tout une jouissance limitée du sol, c'est pourquoi il convient d'appliquer un coefficient de pondération.

Cette méthode, plus rigoureuse permet à l'expert d'argumenter sa méthode de calcul.

❖ Critique

La formule de M.BOTTINI qui permet d'estimer l'immobilisation de servitude passage varie beaucoup selon la valeur d'utilisation sélectionnée. Cette variable est très sensible sur le résultat final et il n'est pas toujours aisé de juger la valeur d'utilisation du sol

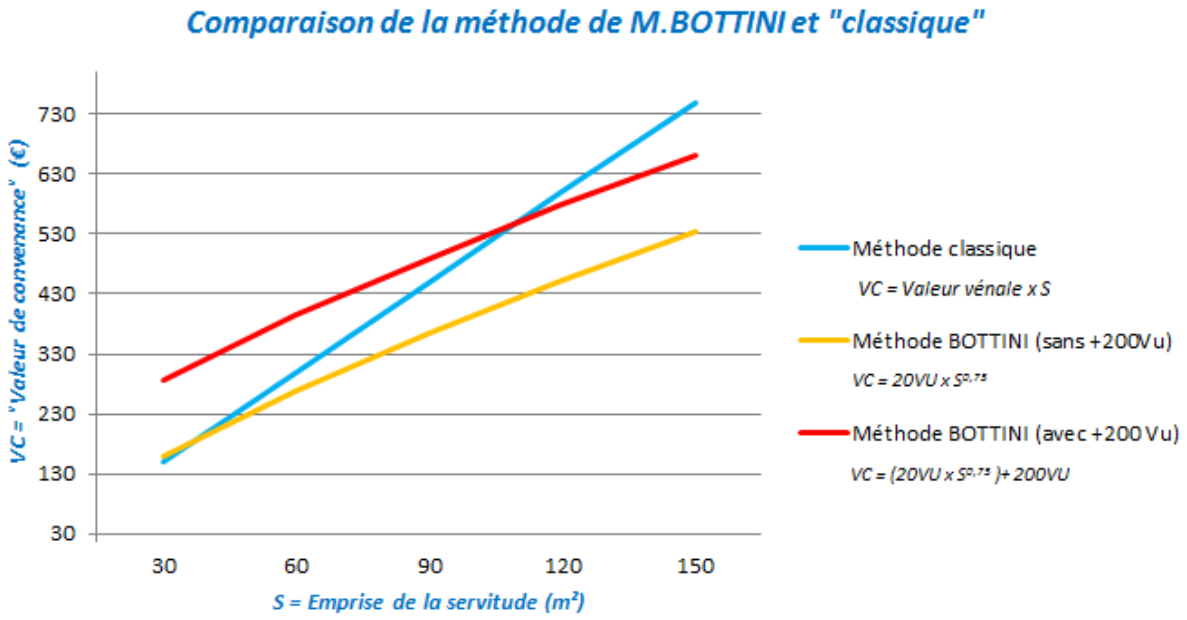
[75] Afin de chiffrer l'indemnité, il faut tenir compte de la surface grevée. C.A Poitiers, 9 avril 1986

Il semble pertinent de diviser la valeur du mètre carré par huit afin d'obtenir la valeur d'utilisation, c'est ce que rapporte Stéphane VEDRENNE dans son mémoire de 2005[76]. Ainsi les résultats de la formule (sans la partie *+200VU*) sont relativement similaires à la méthode classique.

Par ailleurs, le résultat de cette formule s'éloigne beaucoup de la « méthode classique » lorsque les superficies d'emprise du passage sont petites. Certains experts qui s'inspirent de la méthode de M.BOTTINI suppriment *« l'indemnité de négociation »* c'est-à-dire les « +200 Vu » lorsque la superficie de l'emprise de passage est inférieure à 110m².

Sur le tableau ci-dessous, il est possible de comparer aisément les méthodes dites « classique » à celles dites de « BOTTINI » avec ou sans la « valeur de négociation », soit les +200Vu. (Aucun coefficient de pondération n'a été appliqué à ces tendances).

Des superficies de 30 à 150m² ont été choisies afin de tester leur variabilité au regard de l'étendue de l'emprise. La valeur vénale admise mètre carré est de 5€. La valeur d'utilisation, huit fois plus basse, est de 0,625€. Donc nous constations, que la variation de la valeur prise en compte ne modifie pas la tendance générale des courbes.



Réalisé par Paul MEJEAN

La courbe de la méthode de M.BOTTINI (rouge) exprime bien la volonté de réaliser des indemnités plus élevées pour les petites emprises et des indemnités plus faibles pour les grandes emprises afin que les différents propriétaires aient un sentiment de ne pas être lésé pour le fonds servant ou spolier pour le fonds dominant.

La méthode classique et la méthode BOTTINI trouvent une valeur commune pour une emprise de 110m². C'est pourquoi, certains auteurs jugent plus correct de ne pas appliquer la valeur de négociation (+200VU) en deçà d'une emprise de 110m² comme l'exprime la courbe orange. Cette dernière est par ailleurs sensiblement similaire à la méthode classique en ce qui concerne les petites superficies, mais celle-ci ne convient plus lors des emprises plus conséquentes, du fait de sa dégressivité. Au-delà de 75 m², la courbe représentant la formule de M.BOTTINI est plus proche de la méthode classique que la formule sans la valeur de négociation.

[76] *« L'indemnisation des servitudes privées, servitudes de passage. »* Stephane VEDRENNE, 2005.

II.2.2.2 Trouble de jouissance – Dépréciation du surplus

❖ Développement

M.BOTTINI a également réfléchi à une formule afin de compenser le préjudice de la dépréciation du surplus. Il a élaboré une estimation pour indemniser le bruit. Il a dans un premier temps établi des formules en fonction des décibels moyens nuits et jours. Mais cela ne trouvant son utilité que dans peu de situation, il a par la suite créé une formule « simplifiée », pour le calcul de l'indemnisation du bruit, de la pollution, de la vue… :

Valeur au m² x I/D² x Longueur (mètre linéaire)

« **I/D²** » étant un *« coefficient de dépréciation »* qu'il a créé en s'inspirant du fait que l'intensité sonore décroit en fonction du carré de la distance parcourue. Pour le déterminer il faut prendre les distances entre la source de nuisance et le bien. Il explique que *«pour un immeuble situé entre 10 et 15 mètres de la source de nuisance on prend la valeur des 15 premiers mètres moins la valeur des 9 premiers mètres »*[77] *(disponible en annexe n°5)*. Cette formule privilégie la distance entre l'habitation (ou un autre équipement) et la servitude pour estimer l'indemnisation du préjudice au bruit, à la pollution et éventuellement du panorama. La valeur ici doit être modulée en fonction de la nature de la pièce qui fait face à la servitude. En effet, le préjudice n'est pas le même si la servitude impacte une terrasse et un salon, ou un garage, une cave…

❖ Critique

Cette formule intéressante permet de réaliser un calcul à part entière afin d'indemniser la dépréciation du surplus en ne passant pas par une simple majoration ou décote. Cependant, pour appliquer cette formule il faut toujours avoir à la disposition grille « I/D² » (disponible en annexe n°5) établie par M.BOTTINI, et celle-ci ne permet pas de calculer avec des distances à décimales ni de partir avec une distance de 0 mètre.

Afin de pallier ce problème, Stéphane VEDRENNE[78] a réfléchi à une variante lors de son mémoire de 2005. Pour ne plus se reporter à cette grille, il propose la formule suivante :

Valeur au m² x (1/d1 – 1/d2) x Longueur (mètre linéaire)

d1 = Distance la plus proche entre le bien et la servitude
d2 = Distance la plus éloignée entre le bien et la servitude

Cette formule est pratique puisqu'il est possible de considérer des distances autres que des « mètres entiers », et cela évite de se reporter constamment à la grille.

Nous avons vérifié par le calcul que le coefficient I/D² alloué par M.BOTTINI est égal au coefficient 1/D1 – 1/D2, ce qui traduit le fait que le dommage est inversement proportionnel à la distance par rapport à l'assiette du passage.

II.2.2.3 Nuisances-Dommages complémentaires

Concernant les dommages complémentaires, M.BOTTINI n'a pas établi de formules particulières. Il procède comme les autres. C'est-à-dire par valorisation de travaux ou des autres dispositifs. Cependant, pour les nuisances de chantier, il préconise de s'inspirer de la valeur de dépréciation « I/D² » vue plus haut. Il ne détaille pas en profondeur cette idée et ce n'est pas cette méthode qui sera sélectionnée pour le guide de ce mémoire. En effet, il semble plus pertinent de

[77] Guy BOTTINI
[78] *« L'indemnisation des servitudes privées, servitudes de passage. »* Stephane VEDRENNE, 2005.

s'appuyer sur une estimation des coûts ou un remboursement des frais (clôtures, indemnités de chantier…).

II.2.3. Méthode employée par M.Z

Le but de ce mémoire est également de présenter les différentes méthodes appliquées aujourd'hui, dans le but de les comparer, faire un état des lieux et essayer d'en tirer des éléments intéressants. Il sera donc présenté succinctement différentes méthodes que j'ai eu l'honneur de recevoir et d'analyser. Dans un but de respect envers leurs auteurs et de confidentialité, leurs noms ne seront pas dévoilés dans ce mémoire.

Dans un premier temps, il sera analysé la méthode de monsieur « Z » géomètre-expert et expert de justice, doté d'une grande expérience. J'ai eu l'honneur d'analyser deux expertises de cet expert. C'est intéressant, puisqu'il emploie une méthode différente pour chaque expertise, afin d'adapter la méthode au sujet.

- Concernant la première expertise, l'immobilisation du sol, le trouble de jouissance et les nuisances complémentaires ne seront pas distingués du fait de la méthodologie qu'il emploie. Il commence par analyser trois hypothèses de tracé en estimant dès le début la valeur d'utilisation de chaque potentielle emprise de passage en fonction de *« l'état actuel de l'emprise à grever »*, puis il calcul le *« rapport emprise servitude/contenance cadastrale »* comme il est possible de le voir en annexe n°6. Il démontre par la suite qu'une seule des hypothèses de tracés est possible en raison du règlement du PLU en vigueur. Puis il effectue le calcul de l'estimation de l'indemnisation. Pour cela, il s'appuie sur la méthode de l'immobilisation du passage de M.BOTTINI. Il calcule ainsi la *« valeur de convenance »* puis affecte un coefficient de pondération de « 0 ,90 » afin de tenir compte du fait que le propriétaire du fonds servant garde la jouissance du sol même si celle-ci est limitée.

  Il précise ici qu'il n'y a pas de nécessité de dresser des indemnités de chantier et que les frais de travaux d'entretiens ultérieurs devront être *« supportés pour moitié »*. Cette formule s'apparente donc essentiellement à un calcul d'immobilisation du sol sans prendre en réelle considération une dépréciation quelconque de la propriété. Cela semble sans doute moins nécessaire puisqu'il s'agit d'une zone sans construction.

- Lors de sa deuxième affaire il applique une méthode différente (*annexe n°6).* Il prend en considération **l**a superficie, la valeur vénale du terrain, autrement dit la méthode s'apparente à la « méthode classique », puis il ajoute des décotes et majorations à la formule. Il y a d'abord une décote de 50% puisque l'usage de la desserte est partagé avec le fonds servant, donc il a jugé manifeste de diviser la somme par deux. Puis, il précise qu'il n'y a pas de nécessité *« d'indemnité de morcellement »* ou de *« perte de potentiel de constructibilité »* dans le cas présent. Il précise également qu'il n'y a pas de dommages complémentaires à apporter dans cette situation.

  Cette méthode s'apparente essentiellement à l'estimation de l'immobilisation du sol par « méthode classique » à laquelle il applique des décotes et majorations pour prendre en considération en quelque sorte les troubles de jouissance apportés à la propriété.

Les deux expertises sont bien détaillées, il est précisé ce qui est pris en compte et ce qui n'est pas pris en compte. Ces justifications de critères sont essentielles dans une expertise. Elles facilitent également la bonne compréhension de tous les lecteurs.

II.2.4. Méthode employée par M.Y

J'ai ensuite pu analyser 3 rapports différents de monsieur « Y » Sa méthode évolue au fur et à mesures des années, ce qui s'explique du fait que cet expert a pris connaissances de la méthode de M.BOTTINI après la réalisation de la première affaire.

❖ Lors de la première affaire, il effectue la « méthode classique » en prenant le prix au m² x la superficie. Il explique que dans ce cas l'indemnité s'apparente plus à une cession, ce qu'il réalise donc dans un premier temps. Il précise même que l'indemnité « se fera moins en estimant la perte de jouissance sur le bien qu'en considérant son détachement de l'unité foncière origine ».

→ Pour cela, il calcul premièrement la valeur du terrain impacté par l'assiette (prix au m² x Superficie).

→ Ensuite, il calcul la moins-value sur la valeur du bien du fonds servant due à l'établissement de la servitude. Il s'agit donc malgré les propos précédents d'une perte de jouissance. Afin de réaliser ce calcul il prend en considération la perte d'intimité notamment induite par l'orientation du bâtiment par rapport à la servitude ; en effet, ici la servitude se projette en direction de la face principale du bâtiment. Puis il prend également en considération la proximité de la servitude avec le bâtiment ainsi que la perte de l'usage actuel de terrain d'agrément.

Il n'effectue pas un calcul détaillé, il estime simplement cette valeur à 30% de la valeur du bien.

Ce qui est étonnant, c'est qu'il ne prend pas la totalité de l'indemnité calculée pour sa proposition finale, mais une somme bien inférieure à celle qui a été calculée, sans explication particulière.

❖ Lors de la deuxième affaire, M «Y » propose à nouveau trois hypothèses mais en privilégie une pour des raisons de travaux à effectuer moins conséquents, et des impacts négatifs moins élevés vis-à-vis des parcelles voisines.

Pour cette seconde affaire, il exprime sa volonté d'utiliser la méthode de M.BOTTINI car celle-ci est *« respectueuse de l'esprit des lois ».* Il distingue avec bien plus d'attention les dommages causés par les nuisances de la circulation d'une part et les dommages causés par la réalisation du passage d'autre part, ainsi que les travaux annexes en plus.

Il emploie méthodiquement la méthode de M.BOTTINI étape par étape. Il commence par estimer les nuisances générées par la circulation proprement dite.

→ Pour cela, il utilise la méthode « Id(s) = Valeur d'utilisation/ Distance² ». Il utilise celle-ci afin d'estimer le bruit, elle n'est que très peu usitée car le bruit en lui-même nécessite généralement des études d'impacts plus poussées et n'a pas forcément un impact majeur sur la plupart des expertises. Ici, l'indemnisation de cette nuisances s'élève à 12€, ce qui est relativement dérisoire au regard des indemnités globales, ce qui explique sans doute pourquoi cette formule est si peu souvent utilisée, toutefois elle démontre de la rigueur de la réalisation du rapport.

Il évoque ensuite la question de la compensation dû à la nature et à la fréquence de passages. Mais il précise que cette estimation est ici négligeable car les propriétaires du fonds

servant ont 2 voitures et ils vont circuler sur un accès emprunté par une résidence comportant plus de 130 lots d'habitation.

→ Il emploie par la suite la méthode de M.BOTTINI pour l'immobilisation de l'emprise de passage comprenant le calcul de la valeur de convenance.

Il réalise donc la formule, c'est-à-dire « $Vc = (20Vu \times S^{0,75}) + 200\ Vu$ ». Cependant, il précise que lorsque *« le passage s'exerce en servitude, on applique un coefficient de pondération compris généralement entre 0,2 et 0,5 ».* Il applique ainsi un coefficient de pondération de 0,2 au résultat[79].

→ Il précise par la suite étape par étape, qu'il n'y a pas lieu d'estimer d'indemnité pour morcellement, de clôture ou de panorama. Cependant, il estime que le chantier va engendrer des nuisances de manière certaines, il propose alors une indemnité fixée à 200€ par jour, soit 1000€ pour la semaine ce qui devrait être suffisant et il précise *« Compte tenu de la faible ampleur du chantier, l'Expert ne préconise pas la mise en place d'une majoration pour dépassement de délai. ».*

- Sa troisième expertise est similaire à la précédente (sa deuxième donc).

→ Il commence cette fois-ci par l'estimation de l'immobilisation du sol qu'il calcule de la même manière (valeur de convenance). Cependant ici plusieurs fonds servants sont concernés mais il calcule d'abord la valeur de convenance qu'il pondère par un coefficient de 0,5 ici contrairement à 0,2 lors de la précédente. Une fois le résultat obtenu il répartit l'indemnité globale au différents fonds par le prorata des surfaces impactées.

→ Il enchaîne par l'estimation des troubles de jouissance. Lors de cette expertise, il prend en considération le fait que l'accès nécessite un terrassement et que celui-ci empêche les propriétaires des fonds servants à cultiver un jardin sur ses talus alors qu'ils le pouvaient avant. Il calcule donc cette diminution de jouissance par la moitié du prix global de la superficie du talus.

→ Puis, étape par étape il estime les différentes grandes notions de nuisances complémentaires énumérées par M. BOTTINI. Cependant, il précise qu'il n'y a pas ici de nécessité de dépréciation pour morcellement ni de panorama. Toutefois, il estime que l'installation d'une clôture est nécessaire afin d'éviter les intrusions sur les fonds servants.

Concernant les indemnités de chantier, la méthode est identique à l'expertise précédente ainsi que l'indemnité journalière (200€).

Enfin, il rajoute une *« indemnité pour destruction ».* Il prévoit ici une indemnisation des arbres et autres plantations qui ont dû être arrachés pour l'aménagement de l'accès. Pour cela, il considère qu'il faut prendre en compte *« la valeur de l'arbre, la perte de récolte sur 2 à 3 ans et son remplacement »*. Il s'agit d'une méthode très intéressante et correcte qui n'est que trop peu prise en considération. Bien qu'il n'expose pas en détails le calcul pour chaque arbre, il rédige les valeurs de chaque plantation arrachée avant d'établir la somme totale. Il prend par exemple une valeur de 400€ pour un cerisier de 15 cm de diamètre en comptant donc les fournitures et les frais de plantation et la perte de récolte sur 2 ou 3 ans.

Critique : Seules quelques années séparent ces 3 rapports, pourtant on peut voir une évolution, principalement entre la première et la seconde expertise. La deuxième et la troisième

[79] Il n'y a pas de précision quant au choix de ce coefficient

expertise sont beaucoup plus détaillées et méthodiques. Son emploi de la méthode de M.BOTTINI lui est vraiment bénéfique. D'autre part, il a pris soin d'expliquer avec méticulosité les différentes formules et leurs utilités. Toutefois, le choix du critère de pondération, une fois de 0,2, puis une autre fois de 0,5 manque d'explications. Certes, il s'agit une analyse expertale mais un peu plus de justificatifs sur ce choix aurait été appréciable. Enfin, l'indemnité pour destruction est très intéressante, sa base de calcul est bien expliquée et semble correcte.

II.2.5. Méthode employée par M.X

Plus le nombre de rapport de différents auteurs est grand et meilleure sera la comparaison. C'est enfin ce que je pensais lors de la réalisation de mon mémoire, c'est pourquoi j'en ai analysé autant qu'il m'en était permis. En voici un nouveau qui utilise une méthode légèrement différente.

Lors de cette expertise, huit hypothèses de passages sont proposées. Toutefois, l'expert écarte les deux premières pour des raisons de faisabilité (largeur insuffisante, passage en zone de projet de lotissement…). Il privilégie une hypothèse moins dommageable qu'il confirme en estimant (de la même manière) l'indemnisation de chaque hypothèse de passages. Il sera ci-dessous développé l'une de ces huit estimations.

→ Il commence par définir correctement les termes et les choix sélectionnés. Puis, il calcule l'immobilisation du sol de la manière classique, c'est-à-dire : Superficie x Valeur du terrain au mètre carré x 0,2. Il explique le choix d'un coefficient de pondération faible (de 0,2) du fait de l'impossibilité de construire au regard des parcelles.

→ Il poursuit en estimant la dépréciation du surplus. Il explique qu'il utilise la méthode de M.BOTTINI, autrement dit, la méthode I/D^2. Toutefois il applique un coefficient de 0,5 au résultat pour *« tenir compte du fait que le tracé est situé dans un espace en indivision qui est susceptible de recevoir du passage ».* Afin de réaliser sa méthode de « I/D^2 », il se reporte sur la grille avec les coefficients *(annexe n°5).*

→ Enfin, concernant les dommages complémentaires, M.X ne précise pas qu'il n'y a pas la nécessité d'indemniser ces nuisances. Toutefois, il précise l'indemnité de dépréciation pour un morcellement. Afin d'estimer celle-ci, il considère que bien que ce préjudice soit *« incontestable »*, il retient uniquement 2% de la valeur vénale du terrain étant donné qu'il s'agit d'une *« parcelle indivise à usage de cour commune ».* Donc : Superficie x Valeur du terrain au mètre carré x 0,02.

Critique : Cette expertise est intéressante car M.X utilise la méthode simple en ce qui concerne l'immobilisation du passage mais il reprend la méthode de M.BOTTINI pour la dépréciation du surplus contrairement à la majorité. M.X explique avec argumentation le choix de ses coefficients et explique les étapes de sa méthode, ce qui est un point positif. Cependant, il est regrettable que M.X n'énumère pas les potentiels dommages un à un comme le fait M.Y afin de certifier qu'il ne s'agit pas d'un oubli.

II.2.6. Application d'un cas concret

Lors de la réunion du sept avril[80], un cas pratique a été réalisé. Il était possible d'appliquer les différentes méthodes. (Ce cas est disponible en annexe 3)

Ce dernier cas pratique a permis de comparer les différentes méthodes et calculs d'estimation.

Un premier expert[81] a décidé d'estimer classiquement le préjudice comme il a l'habitude de le faire.

Il a donc multiplié la superficie par la valeur du terrain au m² puis déduit 40% de ce résultat ce qui fait 8400€ pour l'immobilisation du sol.

Un autre expert[82], fervent utilisateur de la méthode BOTTINI[83], utilise la valeur de convenance en sélectionnant une valeur d'utilisation de 10€, le résultat est de 8300€. Les deux résultats sont donc relativement proches. Cependant l'utilisateur de la méthode BOTTINI souhaite déduire 10% au résultat en raison que l'assiette de propriété reste au fonds dominant, le résultat environne donc les 7400€.

Bien que les démonstrations arrivent à peu près au même résultat, il est indéniable que l'utilisateur de la méthode dite « BOTTINI » a paru plus pertinent en exerçant son calcul détaillé.

II.2.7. Autres types d'estimations

Certaines méthodes sont entièrement différentes et ne peuvent se comparer, certaines d'entre elles sont beaucoup moins mathématiques et privilégient une approche plus juridique.

II.2.7.1 M.BERGEL

Certains experts n'exploitent aucune formule afin d'établir leur estimation d'indemnisation. Ceux-là sont notamment représentés par Maître Jean-Louis BERGEL qui développe et promeut sa méthode qui ne fait appel à aucune formule mathématique. Cet avocat est également professeur agrégé des facultés de droit et sciences politiques d'Aix-Marseille.

Dans un rapport de 1992[84], il analyse plusieurs méthodes et les différents critères à prendre en compte. Concernant ces derniers, ils sont similaires à ceux pris en compte par M.BOTTINI tel que :

- la perte de la surface considérée comme utile,
- le reculement par rapport aux voies,
- le mode d'utilisation,
- la fréquence,
- la nécessité de poser une clôture,
- la nature du terrain grevé de la servitude.

En première partie de son rapport, il porte une attention particulière aux servitudes de tréfonds. Il distingue celles établies en milieu rural et celles en milieu urbain. Il estime ce genre de servitude en fonction de l'utilisation du sol et également de la profondeur des réseaux : plus la servitude est en profondeur et moins le pourcentage de la valeur du sol évalué sera élevé.

Dans son rapport[85], il affirme que la méthode par comparaison est beaucoup usitée selon lui. Celle-ci permet de déterminer la valeur du bien. On y applique par la suite un coefficient de plus ou moins-value afin d'en juger l'impact pécuniaire.

---

[80] Réunion organisée avec des experts de justice
[81] Par principe, son identité restera anonyme
[82] Son identité restera également anonyme
[83] *Les passages sur les propriétés privées,* Guy BOTTINI, 1992
[84] Compte-rendu de la réunion du 29 octobre 1992 à Aix en Provence.

Il compare par la suite la méthode par la potentialité et la méthode par actualisation de capitaux. La première prend essentiellement en compte la constructibilité du terrain, même si celui-ci est en zone non constructible lors de l'établissement de la servitude. Il faut prendre en compte la potentialité à ce que celui-ci puisse le devenir. Il affirme que « La valeur d'un bien c'est la valeur de l'utilité de ce bien. L'incidence d'une servitude c'est la privation de potentialité »

La méthode par actualisation ou capitalisation permet également de calculer la valeur du bien.

Selon lui[86], la méthode par la potentialité est la plus adaptée. Elle serait même la « seule méthode sérieuse ».

II.2.7.2 Méthodes alternatives

Il existe également d'autres méthodes sans formules particulières préétablies. Par exemple, il arrive parfois que de petites servitudes s'indemnisent amiablement par le rendu d'un service, notamment par le maintien des lieux (outre l'emprise du passage)

D'autre part, il existe des méthodes pécuniaires bien différentes de la méthode simple et classique. Les particuliers ne se renseignent parfois pas sur les méthodes d'indemnisation et apprécient le préjudice en fonction de ce qu'ils voient, de ce qu'ils pensent… Ainsi il arrive que les particuliers prennent des critères insolites et non équitables. Il arrive parfois que le propriétaire du fonds servant estime que le propriétaire du fonds dominant doive l'indemniser en fonction du bénéfice issu de la servitude dont ce dernier a bénéficié. Cette méthode est clairement proscrite par le code civil et donc irréalisable par un expert de justice[87].

D'autres réalisent des estimations en prenant la valeur vénale du terrain du fonds dominant comme référence, en jugeant que s'il a beaucoup de valeur, alors il serait plus facile et approprié de lui réclamer une somme du même ordre de grandeur.

Bien que ces méthodes ne soient pas conventionnelles, elles sont possibles lors des démarches amiables, le plus important étant de trouver un point d'accord entre les parties.

D'autres encore estiment que puisque la servitude de passage est nécessaire à la construction des habitations sur le fonds dominant, alors ils pourraient selon eux, évaluer le montant de manière relativement importante. Dans ce cas-là, le propriétaire du fonds dominant peut soit accepter le prix dans la peur, la précipitation et la méconnaissance de ces droits, ou bien, recourir à un tribunal et lancer une démarche judiciaire, si bien sûr ses frais dus à la démarche ne lui reviennent pas plus cher que le montant réclamé par le propriétaire du fonds servant.

II.2.7.3 Commentaire de M.B[88]

Certains experts m'ont fait bénéficier de leurs savoirs intéressants concernant les servitudes de passage en plus de répondre au questionnaire. L'un d'entre eux, après avoir répondu aux questions posées, ajoute un commentaire sur des faits particuliers. Par exemple, il explique qu'en situation d'établissement de servitude par titre pour du terrain agricole, il est judicieux d'adapter la méthode. En effet, si le préjudice s'élève à moins de 500€, il n'est pas nécessaire de déranger des personnes pour consentir à cette servitude, d'autant plus que les frais de notaires s'approchent

---

[85] Idem
[86] Selon Jean Louis BERGEL
[87] Civ.3e, 16 avril 1973. D.1973.501. et C. de Cass. 3ème Ch. Civ 9 Février 1994
[88] L'identité de ce géomètre-expert restera également anonyme

généralement de 1000€, soit le double du préjudice. C'est un risque que certains propriétaires préfèrent prendre.

D'autre part, il explique une procédure bien différente qui est communément appliquée dans le département de l'Ardèche. Les notaires ardéchois avaient l'habitude de réclamer le bornage de l'emprise de la servitude. L'assiette de la servitude fait donc l'objet d'une identification cadastrale. Cela permet d'éviter des potentiels contentieux à venir, d'une part et de régler plus aisément les litiges liés à la servitude, d'autre part.

II.2.7.3 Tableau synthèse.

	Immobilisation de l'assiette du passage	**Dépréciation du surplus**	**Dommages complémentaires**
Méthode classique	Superficie x Vv au m² x 50%	Majoration ou décote	Clôtures + Nuisances de chantier + autres en cas exceptionnel
Méthode de M.BOTTINI	Vc = (20 Vu x $S^{0,75}$) + 200 Vu x 0,2 à 0,5	Vu au m² x I/D² x Longueur (mètre linéaire)	Idem mais pour nuisances de chantier => s'inspirer de la valeur de dépréciation
M.Z(affaire 1)	Vc = (20 Vu x $S^{0,75}$) + 200 Vu x 0,9	-	Clôtures et autres frais pris en compte, mais non nécessaire pour cette expertise
M.Z (affaire 2)	Superficie x Vv au m² X 50% (usage partagé)	Perte de potentiel de constructibilité pris en considération et morcellement	Clôtures et autres frais pris en compte, mais non nécessaire pour cette expertise
M.Y (expertise 1)	Superficie x Vv au m²	Proximité, Orientation du bâtiment 30% de la valeur du bien	-
M.Y (expertise 2)	Vc = (20 Vu x $S^{0,75}$) + 200 Vu x 0,2	Id(s) = Valeur d'utilisation/ Distance²	Panorama, morcellement, clôture, Nuisance de chantier = 200€/jour
M.Y (expertise 3)	Vc = (20 Vu x $S^{0,75}$) + 200 Vu x 0,5	Valeur du terrain x 50%	Indemnité pour destruction : Valeur de l'arbre + perte de récolte sur 2 ou 3 ans + son remplacement. Panorama, clôture, morcellement, Nuisance de chantier = 200€/jour
M.X	Superficie x Vv x 0,2	I/D² x Longueur x Valeur du terrain ou de la construction au m² x 0,5	Morcellement : Superficie x Valeur du terrain au m² x 0,02

* Vu : Valeur d'utilisation, telle que définie par M.BOTTINI, la valeur d'usage d'un jardin, pré, cour, labour…(Cf : II.2.2.1)
Vv : Valeur vénale
Vc : Valeur de convenance

II.3 Estimations des aggravations : multitude de cas

Il sera présenté dans cette partie, de manière non exhaustive, les cas d'aggravations les plus communs. Les aggravations sont des cas récurrents issus des litiges liés aux servitudes comme cela a été développé dans la partie I. Les cas sont légions chez les particuliers, nombreux d'entre eux exposent leurs faits sur des forums afin de trouver une solution à leurs problèmes. La plupart des experts calculent l'estimation des aggravations de la même manière qu'ils ont calculé l'indemnisation initiale.

Dans cette sous-partie, il sera étudié différents cas d'aggravations.

II.3.1 Modification du mode d'exercice de la servitude de passage.

Le cas le plus commun est représenté par un titre de propriété notifiant une servitude passage pédestre ou à cheval grevant un fonds, cela datant généralement d'avant la moitié du XXème siècle. Ces servitudes ont alors été établies lorsque les voitures actuelles n'existaient pas encore ou bien que celles-ci n'étaient tout simplement pas le moyen de circulation le plus commun. La jurisprudence est relativement stable sur le sujet. Elle accorde une modification du mode de la servitude sans pour autant juger d'une aggravation systématique. Les charrettes sont par exemple souvent étendues aujourd'hui au passage en voiture. Bien que normalement l'usage de la servitude doive respecter ce qui est précisé dans le titre, la jurisprudence considère *« qu'il n'y a pas d'aggravation d'une servitude de passage constituée pour des charrettes, étendue de nos jours à des véhicules automobiles (titre constitué à pied, à cheval et en voiture à bras)*[89]*. »*

II.3.2 Modification de la nature et/ou de la fréquence de passage.

Lorsque le fonds dominant établit une division de la parcelle dans le but de créer plusieurs lots à usage d'habitation, une certaine crainte se fait généralement ressentir des voisins, ils craignent de voir leur paisibilité se troubler. Cette crainte est d'autant plus vive pour le fonds servant qui risque de voir multiplier le nombre de passages sur la servitude qui grève sa parcelle.

Cependant, comme il est précisé dans l'article 682 « tous usages pour lui permettre d'accéder à son fonds », le fonds servant accepte tacitement les éventuelles modifications, augmentations de transit[90], c'est pourquoi il est préférable de se protéger en insérant une clause expresse précisant les conditions d'utilisation du passage. L'aggravation s'établira ou non en fonction de ces modalités.

II.3.3 Modification de l'assiette de la servitude de passage.

L'élargissement de l'assiette d'une servitude conventionnelle de passage est autorisé si celle-ci ne permet pas de desservir correctement un fonds dominant devenu constructible ou si les conditions d'exploitation ont changé[91]. Si celui-ci est dans une situation d'enclave, une servitude d'un mètre de large n'est pas suffisante pour permettre la future construction. En vertu de l'article 682 cette assiette devrait alors s'élargir à 3 mètres afin d'assurer la pleine desserte du fonds dominant. La jurisprudence a même autorisé un propriétaire d'un fonds dominant à l'élargissement de sa

[89] C.Cass Civ.1ère 28 juin 1967, n°243
[90] Cass. 3e civ. 06.02.2013
[91] C. Cas. 4 février 1987

servitude conventionnelle d'un mètre à trois mètres bien que la démolition du garage du fonds servant était inévitable pour effectuer cet élargissement[92].

En ce qui concerne l'aménagement de l'assiette de la servitude de passage, certains propriétaires du fonds dominant ont le souhait de revêtir le passage d'une couche d'enrobé afin de pouvoir circuler aisément sans nid de poules ou autres problèmes gênant le passage habituel. Cependant ce revêtement, qui trouve son droit dans l'article 697 *«Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver »* semble atteindre sa limite par l'article 702 qui précise : *«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 »* dans le cas où ce goudronnage ou autre type de revêtement complique l'accès au tréfonds. Cette complication pour le fonds servant l'empêche d'utiliser correctement son bien comme il aimerait, il s'agit donc d'une aggravation.

Les jurisprudences sont variables sur le sujet, en effet même si une jurisprudence dit que le goudronnage n'aggrave pas la servitude[93], ce n'est pas la même issue pour trois autres jurisprudences qui affirment que le goudronnage aggrave la servitude et une qui dit que l'empierrement du passage aggrave la servitude. Dans ce présent cas, l'estimation de l'aggravation pourrait se juger en fonction du coût supplémentaire que le fonds servant subirait en cas d'aménagement du tréfonds.

Outre les méthodes particulières et propres à chaque expert, il existe quelques méthodes plus ou moins usitées et non officielles, mais qui ne permet pas la satisfaction des professionnels. Il est donc intéressant de s'interroger sur la création d'une méthode et d'un guide à suivre, permettant de plus ou moins normer les expertises de désenclavements.

[92] CA Limoges, ch. civ., 20 janv. 2010 : JurisData n° 2010-003756
[93] C.Cass Civ.3e , 18 novembre 1992, n°91-12 265

PARTIE III – Optimisation des expertises judiciaires concernant les servitudes de passages.

Dans cette partie, il sera présenté un guide permettant d'accompagner les experts lors de leurs expertises de désenclavements. Il n'existe aujourd'hui aucun formalisme particulier de rapport d'expertise. Il serait présomptueux d'affirmer qu'il est possible de mettre en place une formule inédite et idéale qui s'adapterait à la multitude de situations, mais cette partie tentera malgré tout une approche méthodique afin de faciliter le travail des experts. Cela permettra aux experts de justice s'initiant à l'art du désenclavement d'avoir un guide à suivre avec des références afin d'établir leur rapport pas à pas. Pour les plus initiés, ce rapport servira d'éléments de comparaison, car il n'est en effet jamais trop superflu d'avoir pléthore d'exemples afin de réaliser une expertise avec efficacité.

III.1. Choix de la méthode

Il sera expliqué dans cette sous-partie les choix qui ont été pris et pourquoi le guide n'a pas été élaboré d'une manière différente.

III.1.1. Objectif du guide

Le géomètre-expert, désigné expert de justice, traite de nombreux dossiers dans le cadre de son travail. Il doit assurer le suivi des opérations, la gestion du cabinet et rendre un service de qualité dans des missions très diversifiées. Les expertises judiciaires concernant une problématique de désenclavement ne sont pas le quotidien de l'expert. Il doit effectuer des recherches et passer du temps, car il s'agit d'un domaine qui présente de nombreuses problématiques

Ce guide a également un objectif d'efficacité, en épargnant des recherches sur le sujet puisqu'il regroupe toutes les informations nécessaires, au traitement d'un dossier de désenclavement. Il permettra également un suivi de l'expertise en enregistrant les calculs effectués. L'objectif est avant tout d'offrir les éléments nécessaires à l'expert pour établir son expertise. Il pourra analyser rapidement les différents critères et aiguiser son estimation sans pour autant utiliser la méthode proposée.

III.1.2. Mise en place du guide

Après avoir analysé différents rapports d'expertise judiciaire provenant de divers experts, je me suis demandé comment je pouvais organiser ce guide, quel en serait le contenu et quel était le meilleur moyen de le créer.

Cette méthode est issue de comparaisons de méthodes employées dans les différentes expertises ainsi que des enquêtes menées lors de ce Travail de Fin d'Etude. Elle met donc en exergue les critères prépondérants.

Il fallait ensuite trouver le support du guide. Ce support doit être utilisable sur les ordinateurs du Cabinet, il doit être capable de dissocier les différentes étapes de la procédure et les différents documents, de faire des calculs pour comprendre l'organisation de l'opération. Mais il doit également ne pas être trop répétitif et pouvoir évoluer facilement en fonction des différents cas possibles. Enfin, il est préférable qu'il soit facile d'utilisation.

J'ai donc choisi d'établir ce guide sur Excel puisqu'il s'agit d'un logiciel classique et couramment employé.

J'ai alors organisé le guide de telle manière à ce qu'une seule étape du calcul soit visible par page afin de mettre plus de clarté et de distinction entre les différents thèmes.

Une fois le guide créé, je l'ai appliqué pour vérifier s'il fonctionnait et s'il était suffisamment ergonomique. Il s'est avéré relativement satisfaisant et d'une simplicité attractive.

III.2 Mise en valeur des critères et mise en place d'un guide.

Il est préférable que le calcul de l'expert soit détaillé et explicité. Il est par ailleurs plus clair pour le lecteur si la méthode est décomposée étape par étape.

III.2.1. Critères à prendre en compte

Dans un premier temps, l'expert peut analyser tous les différents critères afin de voir lesquels correspondent à son affaire. Ci-dessous, une liste des critères à prendre en considération à notre époque actuelle. L'expert doit alors être attentif à ces éléments lors de son expertise, bien qu'ils ne soient pas tous utiles pour son cas.

- Critères pour l'immobilisation de l'emprise – perte de jouissance:

- Superficie de la servitude (éventuellement la hauteur et la profondeur pour les cas de servitudes où il serait possible de construire au-dessus ou en-dessous de la servitude, comme en ville[94])
- Valeur d'utilisation[95]. Cette valeur est calculée à partir de la valeur vénale qui prend elle-même en considération : zonage du PLU ; situation de la servitude ; nature du terrain grevé de la servitude.
- Le délaissé. Il s'agit de *« la partie du fonds ne supportant pas la servitude, mais inexploitable »*[96]

- Trouble de jouissance – Dépréciation du surplus :

- Bruit,
- Pollution,
- Odeurs,
- Incidence sur le panorama,
- Perte d'exploitation. Autant pour le professionnel que pour le particulier. En matière agricole, il s'agit de la perte de rendement. Pour estimer cette perte, il faut se référer aux grilles d'indemnisations des chambres d'agriculture (disponible en annexe 10)
- Perte de potentiel constructible. Il s'agit ici d'analyser si la servitude peut occasionner une gêne ou empêcher une éventuelle extension du bâtiment ou une construction nouvelle.
- Nature et fréquences des passages. Quel véhicule est utilisé et avec quelle fréquence ? A quelles heures (nuit/jour) ?
- Nature du fonds dominant (Usine, supermarché, terrain d'exploitation agricole, maison individuel d'habitation…)
- Trouble psychologique. Pour certains cas particuliers où l'établissement de la servitude peut affecter moralement le propriétaire du fonds servant pour des raisons tangibles.
- Perte d'intimité.

- Dommages complémentaires :

- Nuisances de chantier,
- Dommages sur les clôtures,
- Dégradation de l'accès aux tréfonds du fonds servant.

---

[94] *Comment indemniser les servitudes de passage créées par décision de justice,* BIP, mai 2016

[95] La valeur vénale n'est pas directement choisie car la jurisprudence précise que l'indemnité ne doit pas être en fonction de celle-ci. C.Cass 3e Civ. 9 février 1994. N°92-11500

[96] Idem « [26] »

Il s'agit ici d'une liste comprenant l'essentiel des critères.

Il sera ensuite explicité quels sont les critères prépondérants que j'ai sélectionnés pour établir cette méthode d'estimation. Cette sélection est issue des sondages[97] que j'ai menés, afin de savoir quelles étaient les critères les plus prépondérants lors d'une estimation pour indemniser les servitudes de passages. Ce sondage et ces critères sont développés dans la partie II.1.2.

D'abord, la « nature et fréquence des passages » pour un seul fonds était un critère controversé lors de l'enquête. Il n'aura ainsi pas sa place dans cette formule. Bien que M.BOTTINI prend en considération ce critère en laissant à l'expert juger de la majoration nécessaire en fonction de la nature et de la fréquence. Les avis issus du sondage m'ont conduit à évincer ce critère. Bien entendu, lorsque plusieurs fonds sont à desservir, il est normal de répartir l'indemnisation des préjudices entre le nombre de fonds. Aussi, il sera nécessaire de garder à l'esprit que plusieurs fonds induiront généralement plus de passages que si seul un fonds était à desservir. Dans ce cas, l'estimation sera calculée en fonction du nombre de fonds à desservir.

Tout d'abord, la réalisation d'un état des lieux est toujours nécessaire pour que l'expert remplisse correctement les objectifs de sa mission. L'état des lieux permettra de se rendre compte de l'entretien ou de la vétusté des lieux, mais aussi de la disposition des lieux, des plantations, des passages de réseaux et aussi du potentiel de constructibilité. Tous ces éléments sont à prendre en considération afin d'établir correctement l'estimation.

Lors de cet état des lieux, il sera utile de faire un levé topographique grâce auquel on pourra calculer la superficie d'une potentielle assiette de passage, mesurer la longueur de cette assiette et les distances entre la servitude de passage et les habitations (s'il y en a).

Enfin, il sera utile d'évaluer la valeur vénale du terrain au mètre carré. Pour cela on peut s'indexer sur les tendances et prix médian de la localité, diffusés par le site officiel des notaires de France. Autrement, il est possible aussi d'évaluer la valeur du terrain en passant par une méthode par comparaison en s'intéressant aux transactions immobilières courantes aux environs de la zone étudiée. La valeur vénale a été retenue dans les critères de cette méthode car le préjudice n'est pas le même si l'emprise grevée est un terrain de 100€ le mètre carré ou si celle-ci est de 400€ le mètre carré. Le propriétaire du fonds servant perd certes une « valeur locative » mais celle-ci est directement liée à la valeur vénale.

Une fois ces critères connus, il est possible d'établir l'estimation développée dans la sous-partie suivante.

III.2.2. Formule

Dans un but d'optimisation de l'estimation du préjudice pour un désenclavement, l'aide d'un fichier Excel peut apporter un appui permettant à la fois de calculer et de suivre les étapes méthodiquement pendant que le calcul s'opère en simultané. C'est pourquoi, la réalisation d'un tableau de calcul a été fait en parallèle de ce mémoire.

Ce tableur est développé en annexe n°7. Il est établi selon les principes des calculs ci-dessous.

La méthode se décompose en trois étapes d'estimation :

- Perte de jouissance (immobilisation du surplus) ;
- Trouble de jouissance (Dépréciation du surplus) ;
- Dommage complémentaires

[97] Résultat de cette enquête en partie II.1.2

III.2.2.1. Perte de jouissance - Immobilisation du passage :

La perte de jouissance, aussi appelée immobilisation du sol, correspond à indemniser la perte de jouissance de l'emprise de la servitude, sans prendre en considération d'autre facteurs.

La méthode de M.BOTTINI est reprise. Une aide est apportée afin d'estimer la « valeur d'utilisation » qui est souvent le point délicat de cette formule. Cette méthode est reprise car elle permet de mener à des estimations convenables qui sont également proches de la méthode classique, mais plus ajustée aux extrêmes. En effet, elle permet d'obtenir des résultats plus élevés pour les petites emprises et moins élevés pour les grandes emprises, afin d'être la plus acceptable possible.

$$\left[(20\ VU \times S^{0,75}) + 200\ VU\right] \times \text{Coefficient de pondération} + IM$$

S : Superficie de l'assiette (en m²)

VU : Valeur d'utilisation. Elle ne correspond pas à la valeur vénale mais à la valeur de revient du bien, c'est-à-dire :

- Pour les terrains : Valeur du sol (labour, pré, cour, jardin…) à l'exclusion de sa capacité de construction (Coefficient d'Occupation des Sols) et des équipements existants,

- Pour le bâti : Valeur de construction du mètre carré habitable majoré de l'incidence foncière.

Pour déterminer ces valeurs, l'expert devra rassembler les données locales de prix de ventes de terrains et des coûts de constructions, à partir des sources énoncées précédemment.

En première approche, l'expert pourra se référer à l'annexe 9 du présent rapport, qui présente un abaque de rapprochement des valeurs d'utilisations déterminées selon deux méthodes :

- Méthode classique, soit « $S_{emprise}$ x Valeur vénale »,

- Méthode BOTTINI, en faisant varier la « valeur d'utilisation » en fonction du poids affecté à la valeur vénale.

Cet abaque nous montre, pour une emprise comprise entre 100 et 150m² (la majeure partie des cas de figures), la formule de BOTTINI se rapproche de la formule classique pour une valeur d'utilisation égale à un huitième de la valeur vénale. L'expert de justice pourra tirer profit de cet abaque pour d'autres surfaces d'emprises.

Coefficient de pondération : Le coefficient de pondération sera sélectionné entre 0,2 et 0,5. La valeur de 0,2 attribuée si l'emprise a déjà une utilisation de passage et si aucune culture ou autre utilisation n'est possible sur cette assiette. Le coefficient de 0,5 est attribué s'il s'agit d'une emprise classique, c'est-à-dire qui n'est ni en indivision, ni sur un chemin d'exploitation par exemple. D'après le graphique disponible en annexe 8, il est possible d'observer les tendances selon les différents coefficients de pondération.

IM : Indemnité pour morcellement. L'indemnité pour morcellement survient lorsque l'emprise sépare le fonds servant en deux. → Si le reliquat, c'est-à-dire la superficie morcelée, est inférieur à 10% de la superficie de l'assiette de passage, alors sa superficie devra être intégrée

directement dans la superficie globale de l'emprise sans procéder à un autre calcul. En effet, un reliquat inférieur à 10% de la superficie de l'emprise est généralement un petit espace qui n'a plus d'usage et qui ne nécessite donc pas un calcul supplémentaire. Ces 10% peuvent atteindre des superficies plus grandes en milieu rural lorsque les emprises sont conséquentes, mais généralement dans ces cas le reliquat n'a pas une valeur vénale bien différente de l'indemnisation de l'immobilisation de l'emprise de passage.

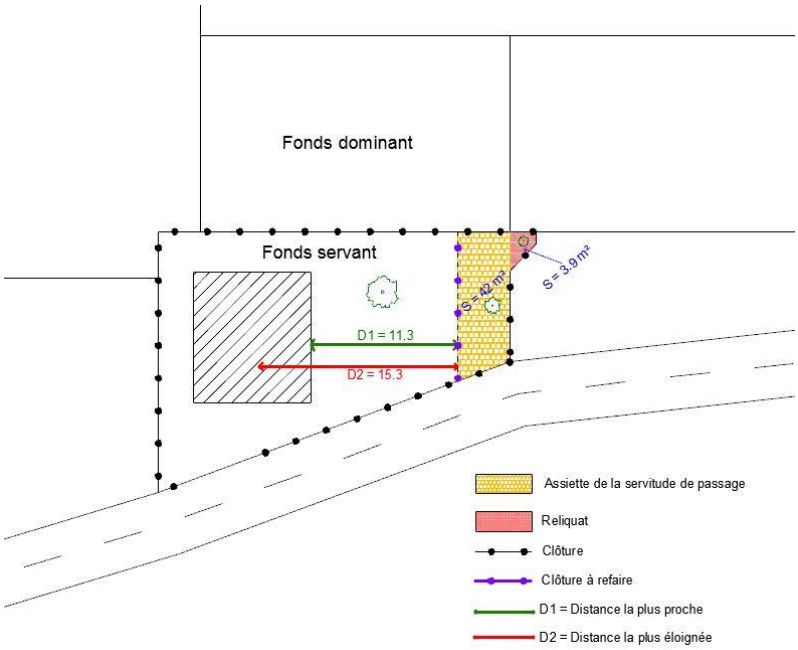
→ Toutefois, Si le reliquat a une superficie supérieure à 10% de l'emprise, alors il sera plus judicieux d'appliquer **IM =« $S_{reliquat}$ x Vv x 0,5 ».**

Où : **$S_{reliquat}$** : superficie du reliquat

Vv : Valeur vénale du terrain au m².

- 0,5 correspond au coefficient de pondération.

<u>Application de la méthode :</u> Afin d'aider les lecteurs à la pratique, un exemple sera explicité pour chaque sous partie.*



<u>Caractéristiques du fonds servant</u> :
Surface totale : 409 m²
Valeur vénale du terrain : 250€/m²
Valeur d'utilisation du bâti : 3000€/m²
Surface de la servitude de passage : 42 m²
Surface du reliquat : 3,9 m²

Réalisé par Paul MEJEAN

Il faut en premier lieu calculer la « valeur d'utilisation ». Pour ce faire, nous nous reportons à l'abaque en annexe 9. Pour une surface d'emprise de 42m², il peut être retenu de diviser la valeur vénale par 11.

Donc VU = 250/11
= 23€/m²

Une fois la VU calculée, on peut procéder à la formule complète en reprenant la superficie de l'emprise de passage. Ici la superficie de passage est de 45,9 et non de 42 car, comme il est dit

précédemment, lorsque le reliquat est inférieur à 10% de l'emprise de passage il est alors plus judicieux de l'intégrer. Donc superficie + reliquat = 42+3,9 = 45,9m²

Il sera choisi un coefficient de pondération de 0,5 puisqu'il s'agit d'une servitude de passage classique ne passant pas sur un chemin en indivision ou un chemin d'exploitation…

D'autre part, la valeur de IM, correspondant à l'indemnité de morcellement sera de 0 puisque le reliquat présent est intégré dans la superficie de l'emprise.

Valeur de convenance = [(20 VU x $S^{0,75}$) + 200 VU] x Coefficient de pondération + IM

Valeur de convenance = ((20x23)x45,$9^{0,75}$ + 200 x 23)x0,5 + 0

Valeur de convenance = **6281 €**

Selon cette méthode, l'indemnité de perte de jouissance est de l'ordre de 6300€

Après avoir estimé l'immobilisation de l'assiette, il convient d'estimer la dépréciation du surplus (trouble de jouissance) comme étudié dans la partie II.2

III.2.2.2 Dépréciation du surplus (trouble de jouissance) :

Cette estimation représente toutes les nuisances préjudiciables au fonds servant. En cas rare de morcellement de la propriété avec d'une part le bien immobilier et d'autre part un élément accessoire ou autre bien immobilier (piscine, garage…), il conviendra alors d'additionner une deuxième dépréciation pour ce côté.

$$(I/D^2)(1+AC) + PC + PE$$

I/D² : Coefficient de M.BOTTINI concernant la dépréciation du surplus. Mis en place afin de prendre en compte les nuisances liées au bruit et à la pollution qui sont inversement proportionnelles à la distance. Il sera ici utilisé la méthode simplifiée par Stéphane VEDRENNE qui ne nécessite pas l'utilisation de la grille de coefficient. ($I/D^2 = 1/D1 – 1/D2$)

PC : Perte de potentiel de constructibilité, afin de prendre en considération la perte d'utilisation future, l'impossibilité de faire des extensions ou de nouvelles constructions. Il s'agit ici d'une appréciation de l'expert au regard des distances de l'habitation et des caractéristiques des lieux.

PE : Perte d'exploitation. La perte d'exploitation correspond à la perte de récolte d'une exploitation qui subit le passage, ou de plantations qui doivent être enlevées. Il faut se référer aux grilles d'éviction de la chambre d'agriculture qui indemnisent en fonction de la densité par hectare, de la maturité et du rendement de la culture.

S'il s'agit un arbre isolé, il faut estimer au cas par cas.(Disponible en annexe 10)

AC : Autres Critères. Il sera exprimé en pourcentage.

En ce qui concerne les autres critères :

- Odeurs,
- Incidence sur le panorama,
- Nature et fréquences des passages. Quel véhicule est utilisé et avec quelle fréquence ? A quelles heures (nuit/jour) ?
- Nature du fonds dominant (Usine, supermarché, terrain d'exploitation agricole, maison individuel d'habitation…)
- Trouble psychologique. Pour certains cas particuliers où l'établissement de la servitude peut affecter moralement le propriétaire du fonds servant pour des raisons tangibles.
- Perte d'intimité,

l'expert jugera de l'opportunité d'indemniser le fonds servant en fonction de la situation à laquelle il est confronté. Cette éventuelle indemnisation sera calculée par majoration du coefficient

I/D², les nuisances causés par ces critères étant également inversement proportionnelles à la distance de l'emprise du passage.

D'où trouble de jouissance : **(l x Vv x (1/D1 – 1/D2))(1+AC) + PC + PE**

l : Longueur concernée au droit de l'emprise de passage.

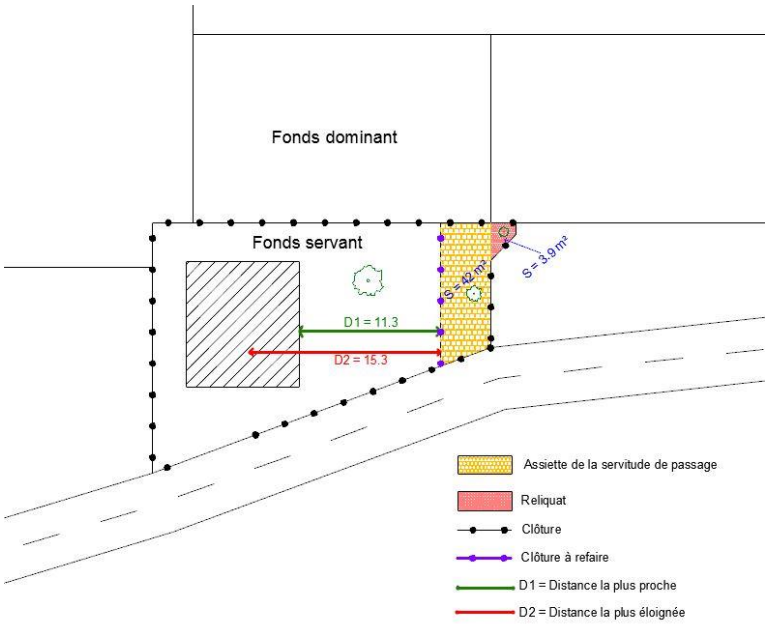
Vv : Valeur vénale du terrain, au m².

1/D1 : Distance entre le bien et la servitude de passage au plus proche

1/D2 : Distance entre le bien et la servitude de passage au plus loin

Il faut également prendre en considération le cas où le bâtiment n'est pas encore construit, ce qui pose le problème du préjudice engendré dans une situation à venir[98]. Les avocats en défense, et souvent les tribunaux, contestent les préjudices causés sur une situation à venir. *« La loi n'interdit pas de considérer l'état futur, à condition qu'il soit certain. Il serait inéquitable de prendre en considération l'état à venir de la propriété à désenclaver et de ne pas l'admettre pour le fonds servant. »*[99]

Application de la méthode :



Caractéristiques du fonds servant :

Surface totale : 409 m²
Valeur vénale du terrain : 250€/m²
Valeur d'utilisation du bâti : 3000€/m²
Surface de la servitude de passage : 42 m²
Surface du reliquat : 3,9 m²

Réalisé par Paul MEJEAN

Il convient d'abord de calculer I/D². Sur le schéma, on observe une côte de 11,3 mètres pour la distance la plus petite entre la servitude et le surplus et une distance de 15,3 mètres pour la distance la plus éloignée. En effet, on considère que la servitude déprécie l'habitation sur une profondeur de 4 mètres[100]. Dans cette méthode il est possible de prendre les décimales des mesures puisqu'on applique la variante de Stephane VEDRENNE[101] I/D² = (1/D1 – 1/D2). Donc :

I/D² = (1/11,3 – 1/15,3)
I/D² = 0,0231361

[98] Les passages sur les propriétés privés, Guy BOTTINI
[99] Les passages sur les propriétés privés, Guy BOTTINI
[100] Les passages sur les propriétés privés, Guy BOTTINI
[101] *L'indemnisation des servitudes privées, servitudes de passage.* 2005, Stephane VEDRENNE

Puis, on multiplie par la longueur du bâti impacté, soit ici 8 mètres ainsi que par la valeur d'utilisation du bâti au mètre carré, soit 3000€. Donc :
0,0231361 x 8 x 3000
= 555,3€

Puis il convient d'ajouter le PC (potentiel de constructibilité) et le PE (perte d'exploitation). Le PC est égal à 0 puisque la servitude est suffisamment éloignée et les caractéristiques du fonds ne laissent pas suggérer que la servitude puisse gêner à une extension.

Il y a cependant un PE, puisqu'un arbre figure au milieu de l'emprise de passage. Il s'agit d'un pommier non irrigué de 8 ans. Celui-ci doit être indemnisé contrairement à celui qui se trouve dans la partie morcelée. Pour cela il faut se référer aux *barèmes des indemnités des dommages causés aux cultures, aux sols et aux clôtures*[102] (disponibles en annexe 10).

Donc, le pommier ayant 8 ans, il faut considérer 4 années de perte de récolte selon le tableau. Cela est ensuite à multiplier par le rendement (nombre de kg annuel) et le prix moyen du kg ainsi qu'ajouter les frais additionnel (valeur de l'arbre plus frais d'arrachage…).
La moyenne d'un tel arbre est d'environ 40kg/an au prix de 1.60€ en moyenne, soit 64€.
PE : 4 x 64
PE = 256€

AC : Le passage étant situé au sud de la maison (côté jardin, terrasse..), nous pouvons considérer qu'une perte d'intimité est générée par le passage. Nous pouvons estimer cette majoration à 25%.

AC : I/D^2 x 0,25
AC : 555,3 x 0,25
AC : 139€, la perte d'intimité s'élève à 139€.

L'indemnité de la dépréciation du surplus est de 555,3 + 256 + 139 = **950.3€**

Une fois la dépréciation du surplus estimée, il convient d'ajouter les dommages complémentaires. Ceux-là ne sont pas tout le temps concernés, mais il est toutefois préférable de toujours en parler. Ces nuisances sont généralement directement liées à l'établissement de la servitude en elle-même.

III.2.2.3. Dommages complémentaires

IC + Clô + Tr

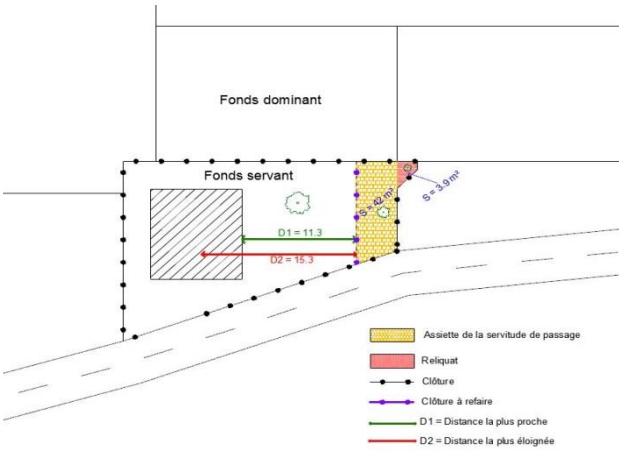
IC : Indemnité de chantier. L'indemnité de chantier s'estime en fonction du nombre prévisionnel de jours de la durée de chantier. Par exemple, « 200€/jour pendant 5 jours, avec une augmentation de 20% pour chaque jour supplémentaire. » Le montant journalier à proposer doit être en fonction de la gêne générée par le chantier ainsi que le bruit et la pollution dégagée.

Clô : Indemnité pour clôture. Cette indemnité est appliquée si une clôture doit être déplacée ou si l'expert juge qu'il y a la nécessite d'en installer une nouvelle, notamment pour des questions de sécurité. Cette indemnité se calcule en fonction du prix de fourniture et de pose de la clôture sur la longueur nécessaire ainsi que le prix de l'installation.

Tr : Indemnité pour l'accès aux tréfonds. Celle-ci a lieu d'être si la servitude de passage et son aménagement gênent d'une certaine manière l'accès aux réseaux du fonds servant.

[102] Chambre régionale d'agriculture

Application de la méthode :



Caractéristiques du fonds servant :
Surface totale : 409 m²
Valeur vénale du terrain : 250€/m²
Valeur vénale du bâti : 3000€/m²
Surface de la servitude de passage : 42 m²
Surface du reliquat : 3,9 m²

Réalisé par Paul MEJEAN

Il reste à calculer les dommages complémentaires. Le terrain du fonds servant n'ayant pas une topographie contraignante, il sera sans doute facile d'aménager l'emprise. Il est possible d'estimer que le chantier ne prendra qu'une journée. Ainsi, les nuisances liées au chantier (IC) peuvent être évalué à 200€.

Une clôture est indiquée à refaire sur le schéma. La dépose et la remise en place de cette clôture est à indemniser (Clô). L'indemnisation s'établit ici en fonction du type de clôture présente (bois, pvc, béton…).Dans le cas présent, il s'agit d'une clôture légère en bois. Pour ce genre de clôture, le prix de l'établissement et de l'aménagement[103] (piquet, grillage, mains d'œuvre et autres compris), est de 20€/mètres. La longueur de la nouvelle clôture à rétablir étant de 11,5 mètres de longueur, l'indemnité pour celle-ci est de :

20 x 11,5 = 230€

Enfin, dans le cas présent, la servitude de passage ne gêne pas le fond servant à accéder à ses tréfonds, il n'y a donc pas d'indemnité lié à (Tr).

Les nuisances complémentaires sont donc dans ce cas égales à IC + Clô, soit :
200 + 230 = **430€**

L'indemnité totale selon cette méthode se porte donc à :
Perte de jouissance + Trouble de jouissance + Dommages complémentaires
= 6300 + 950 + 430
= **7680** €

[103] Selon les frais d'établissements des clôtures du *Barèmes des indemnités* de la chambre régionale d'agriculture.

Conclusion

Ce mémoire permet de s'apercevoir que les problématiques liées aux servitudes de passages sont nombreuses. Le géomètre-expert est au cœur de la plupart des solutions et son recours est indispensable pour mettre au point une estimation de l'indemnisation correctement réalisée.

Pour le particulier comme pour le professionnel, une étude détaillée est toujours plus pertinente qu'une étude établie sans matière sur laquelle s'appuyer.

Cependant, les recherches effectuées pour ce mémoire ont permis de m'apercevoir que les servitudes de passages sont souvent difficiles à maîtriser pour les particuliers mais également de ressentir les nombreuses incertitudes présentes chez les professionnels.

La réalisation de ce mémoire peut servir de source d'informations et d'accompagnements pour les servitudes de passages et plus particulièrement pour les cas de désenclavement. Il offre surtout un guide à destination des experts de justice afin d'établir plus aisément leur expertise judiciaire de désenclavement. Cependant, il est important de rappeler que ce mémoire, le guide et les formules qu'il contient ne sont pas une méthode universelle ou officielle. Cependant cette méthode apporte un appui pour créer une référence à l'utilisateur. Dans une expertise judiciaire, l'avis de l'expert reste primordial notamment en raison de la variété des cas. En raison de cette diversité, une méthode type ne peut pas être convenable à l'ensemble des cas et restera quoiqu'il en soit critiquable. L'estimation de l'indemnisation est *« un travail d'expert, si les 400 géomètres-experts désignés expert de justice venaient à établir une estimation d'une indemnisation de passage, nous aurions sans doute autant de résultats différents »* [104]. *« Même si certains étaient similaires, il y aurait toujours une notion de subjectivité, d'autant plus qu'il y a des spécificités régionales »* [105]. Le bon sens, la coutume et l'inspiration seront toujours les critères les plus importants de l'expert de justice, cela n'empêchant pas le fait de se référer à un guide.

[104] Guillaume LLORCA lors d'une conversation téléphonique le 26 mai 2016
[105] Guillaume LLORCA lors d'une conversation téléphonique le 26 mai 2016

Bibliographie

Ouvrages imprimés :

MAZUYER François, *Evolutions jurisprudentielles en matière de servitudes*. Université d'été des géomètres-experts. LE MANS, juin 2005.

BOTTINI Guy, *Les passages sur les propriétés privées.* Mai 1994.

MORELLON Francis, MAZUYER François, ACQUIER Elie, *L'évaluation des préjudices en matière de servitudes de passage*. Assemblée générale de la compagnie nationale des experts judiciaires géomètres-experts à Agen. 23 mai 1997.

ROUX Jean Marc, *Compte-rendu atelier,* AREGE, 26 mars 2013

ROUX Jean Marc, *De l'enclave au désenclavement*

Documents juridiques

Code Civil, article 637, 639, 649, 682 à 710

JURISCLASSEUR

Ouvrages numériques :

Proposition de réforme du livre II du code civil relatif aux biens, Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Disponible sur : http://www.henricapitant.org/sites/default/files/Avant-projet_de_reforme_du_droit_des_biens_19_11_08.pdf

Le désenclavement, CAUE Alpes maritimes, disponible sur : http://www.caue06.fr/pdf/desenclavement.pdf

Le désenclavement, la servitude de passage, disponible sur : http://www.lacharmettevalmorel.fr/pdf/desenclavement.pdf

Articles numériques :

GAY Emmanuelle, *Le passage entre voisins : droit ou tolérance,* Le bien public, 26 juin 2013, disponible sur : http://www.bienpublic.com/grand-dijon/2013/06/26/le-passage-entre-voisins-droit-ou-tolerance

ANTEBI Ronit, *La servitude conventionnelle : un cas pratique.* 26 octobre 2015, disponible sur : http://www.avocat-antebi.fr/la-servitude-conventionnelle-un-cas-pratique/

MAZUYER François, *Les servitudes de passage : restez dans le droit chemin.* La France agricole. 6 février 2009, disponible sur : http://www.lafranceagricole.fr/article/servitudes-de-passage-restez-dans-le-droit-chemin-1,0,27556176.html

MAZODIER Caroline, *Mon voisin me refuse le passage jusqu'à la voie publique,* Avril 2011, disponible sur : http://www.leparticulier.fr/upload/docs/application/pdf/2011-04/16108.pdf

HENNEQUIN Catherine, *Droit à compensation en cas d'aggravation d'une servitude,* La maison de l'immobilier, Janvier 2014. Disponible sur : http://www.lamaisondelimmobilier.org/droit-a-compensation-en-cas-daggravation-dune-servitude/

Mémoire de fin d'études :

DAUGAN Gilles, *L'analyse socio-juridique du contentieux des servitudes de passage en Bretagne et dans les pays de Loire,* 1984, p.1 à 20

BARRAND Rémy, *Etude juridique du projet de réforme du livre II du code civil sous l'angle des servitudes,* ESGT, 2015, p.62

BLANCHARD Luc, *Les enjeux pour le géomètre-expert des interactions entre bornage et servitudes,* ESGT, 2015, p.63

VEDRENNE Stéphane, *L'indemnisation des servitudes privées, servitudes de passage,* ESGT, 2005, p.84

CAUCAL Lucie, *Servitudes et expertise (judiciaire ou amiable) du géomètre-expert,* ESGT, 2013, p.125

Sites web

LEGIFRANCE, disponible sur https://www.legifrance.gouv.fr/

AREGE, disponible sur http://arege.fr/

Forum de discussions de l'Ordre des Géomètres Experts (OGE), disponible sur http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/c_5056/forums

Forum EUROJURIS, disponible sur : http://www.eurojuris.fr/fr/particuliers/patrimoine/immobilier-logement/articles/6184

Forum JURISPRUDENTES, disponible sur : http://www.jurisprudentes.net/phorum/read.php?7,16497,19257

- http://www.crpf-poitou-charentes.fr/Les-servitudes-de-passage-peuvent.html

- http://www.dgae.gov.pf/article164-servitudes/

http://univerimmo.com/forum_universimmo/pop_printer_friendly.asp?TOPIC_ID=480

Forum LEGAVOX, disponible sur : http://www.legavox.fr/forum/immobilier/servitude-passage-pour-savoir-peut_15318_1.htm

http://www.conseil-droitcivil.com/article-droit-civil-1065-Droit-les-differents-types-de-servitude.html

http://www.notaires.paris-idf.fr/vente-immobiliere/les-servitudes

http://genevieveparent.ca/servitude/

Site du ministère de l'intérieur, http://www.interieur.gouv.fr/A-votre-service/Mes-demarches/Logement/Vie-pratique-dans-un-logement/Vie-pratique-en-logement-individuel-maison/Mitoyennete-droits-des-voisins/Droit-de-passage-sur-la-propriete-d-un-autre-servitude-de-passage

Définition des servitudes (Quebec) http://www.lgra.ca/publication/les-servitudes/

L'interdiction d'aggraver une servitude : http://www.information-juridique.com/droit-immobilier/interdiction-aggraver-servitude_206.htm#.VxSIQCusVu4

Extinction de la servitude de passage en cas de cessation d'enclave http://www.onb-france.com/actualites/extinction-de-la-servitude-de-passage-en-cas-de-cessation-denclave

Une servitude de passage ne peut s'acquérir par prescription http://www.defrenois.fr/services/actu_jur/e-docs/une_servitude_de_passage_ne_peut_sacquerir_par_prescription/document_actu_jur.phtml?cle_doc=000005E9

Articles de revues imprimées :

RAVELET Michel, THAVELLEC Rémi, MAZUYER François, MORELON Francis, *Enclavement et servitudes*. Géomètre, Novembre 2008 n°2053, p.26 à 43

Table des annexes

Annexe 1 : Les différentes servitudes de passage 56
Annexe 2 : Le questionnaire 57
Annexe 3 : les cas pratiques 59
Annexe 4 : La présentation de la réunion du 07 avril. 67
Annexe 5 – Coefficient de BOTTINI I/D² 74
Annexe 6 : Méthode M.Z 75
Annexe 7 : Guide méthodologique 77
Annexe 8 : Tableau de comparaison de la méthode de M.BOTINI et la méthode classique. 80
Annexe 9 : Simulation selon le choix de la valeur d'utilisation 81
Annexe 10 : Barèmes des indemnités des dommages, chambre d'agriculture 82

Annexe 1 : Les différentes servitudes de passage

SERVITUDE DE PASSAGE	Servitude légale	Servitude conventionnelle	Servitude par destination du père de famille
Situation du fonds	**Fonds enclavé** : pas d'issue sur la voie publique (ou une issue « insuffisante », le montant des travaux permettant l'accès à la voie publique ne doit pas être disproportionné par rapport à la valeur du fonds.)	**Fonds généralement difficile d'accès mais pas nécessairement**	**Fonds qui résulte de la division d'une propriété** Présence d'un ouvrage **apparent** avant la division (porte, portail…)
Constitution	- Par voie judiciaire - La servitude s'établit par le trajet **le plus court, moins dommageable** et en fonction des règles d'urbanisme. - Ne nécessite pas de titre	L'acte constitutif de la servitude de passage doit être publié afin d'être opposable aux tiers	
Droits et devoirs du fonds dominant	- Avoir **un passage suffisan**t pour assurer **la desserte complète** - Possibilité de faire tous les ouvrages nécessaires pour user et conserver la servitude - Ne doit pas **aggraver** la servitude ni la situation du fonds servant	Dépend des modalités d'exercices de l'acte constitutif (Si manque de précisions, ce sont les articles du Code Civil qui s'appliquent)	
Droits et devoirs du fonds servant	Ne pas diminuer l'usage de la servitude ou rendre celle-ci plus incommode (ne pas entraver, stationner sur la servitude…)	Dépend des modalités d'exercices de l'acte constitutif (Si manque de précisions, ce sont les articles du Code Civil qui s'appliquent)	
Prescription acquisitive	L'assiette et le mode d'exercice de la servitude peuvent s'acquérir par un usage continu de plus de 30 années consécutives.		
Prescription extinctive	**Ne s'éteint pas par le non-usage trentenaire**. (Cependant l'assiette de passage peut se prescrire)	**S'éteint par le non-usage trentenaire** (sauf exceptions : si la servitude avait été établit dans un but premier de désenclavement)	
Extinction	**Désenclavement du fonds**	-Déguerpissement, abandon - Réunion des fonds dans une même main - Impossibilité d'exercice - Survenance d'un élément extinctif prévu dans l'acte constitutif - Non-conformité de la servitude avec son titre constitutif du fait de l'évolution des lieux.	
Déplacement de l'assiette	Possible uniquement **si le nouveau passage n'est pas plus incommode** pour le fonds dominant. (à la demande su fonds servant)	Sur un commun accord des parties	

Annexe 2 : Le questionnaire

L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation

Partie I : Questionnaire :

1) Avez-vous des difficultés pour estimer l'indemnisation du préjudice lors de l'établissement d'une servitude de passage ?

2) Quelle méthode utilisez-vous ?

3) Quels sont les problèmes rencontrés ?

4) Parmi la liste de critères suivants, lesquels jugez-vous intéressants de prendre en compte lors du calcul de l'indemnisation :

☐ *Nuisances sonores (passage de véhicules…)*
☐ *Pollution atmosphériques (passage de véhicules…)*
☐ *Nature et fréquence des passages (véhicules familiaux, agricoles…)*
☐ *Immobilisation de l'emprise du passage*
☐ *Morcellement éventuel de la propriété servante (lorsque le passage coupe la propriété du fonds servant et créant éventuellement un délaissé…)*
☐ *La nécessité de clôturer (Dans certains cas pour éviter des éventuels vols, ou également pour une question de sûreté…)*
☐ *Nuisances temporaires (Engins de chantiers…)*
☐ *Incidence sur le panorama (modification du paysage, arbres en moins…)*
☐ *Nombre de foyers utilisateurs*
☐ *Distance entre l'habitation et les nuisances (Combien de mètres séparent la maison et le passage ?)*
☐ *Nature des pièces de l'habitat ayant une vue sur le passage (Sud/Nord, lieux de vie/garage…)*
☐ *Nature du terrain grevé de la servitude (agricole, jardin…)*
☐ *Nature du terrain lié au PLU (constructible, zone A, AU…)*

- ☐ *Prix moyen du m² estimé*
- ☐ *Protection éventuelle des réseaux divers.*
- ☐ *Surface du fonds servant*
- ☐ *Valeur vénale du fonds servant de l'habitation.*
- ☐ *Valeur d'utilisation (terre, jardin, écurie, atelier…)*
- ☐ *Plus-value du fonds dominant (?!?)*
- ☐ *Contexte local (urbain, rural...)*

Certains critères vous paraissent plus importants que d'autres ? Si oui, lesquels ?

Utilisez-vous d'autres critères ?

5) Souhaiteriez-vous :
   - ☐ Une méthode complexe mais particulièrement juste :
     Une méthode mettant en œuvre une formule avec des critères pondérés, sur Excel où l'expert aurait juste à rentrer les informations telles que « distance entre le passage et la maison » ou « nombre de foyers utilisateurs » ou autre, puisse convenir à vos besoins ? (Les différents critères seraient sélectionnés dans une liste selon le cas et certains critères non quantifiables fonctionneraient par « classe »).

   - ☐ Une estimation simple qui prend en compte les critères les plus importants

6) Qu'en est-il des aggravations :
   - ➢ Cette opération pose-t-elle problème ?
   - ➢ Utilisez-vous la même méthode pour le calcul de l'indemnité ?
   - ➢ Si non : quelle méthode utilisez-vous ?
   - ➢ Avez-vous des attentes particulières à ce sujet ?

7) Pratiquez-vous un calcul différent d'une maison individuelle s'il s'agit d'un accès pour une copropriété ? Pour une entreprise ?

Annexe 3 : les cas pratiques

Partie II – Cas pratique

Cas n°1

La Parcelle « A » est enclavée, le propriétaire de cette parcelle exige son désenclavement, mais : - Une servitude sur la **parcelle B** mènerait à un **morcellement de la parcelle** avec d'un côté la maison et de l'autre la piscine.

- La **parcelle C** possède de nombreux **arbres rares et anciens** qui serait très dommageable de couper.

- La **parcelle D** a une **petite surface de terrain** et sa maison est construite proche de chaque limite, ainsi une servitude passerait contre cette dernière.

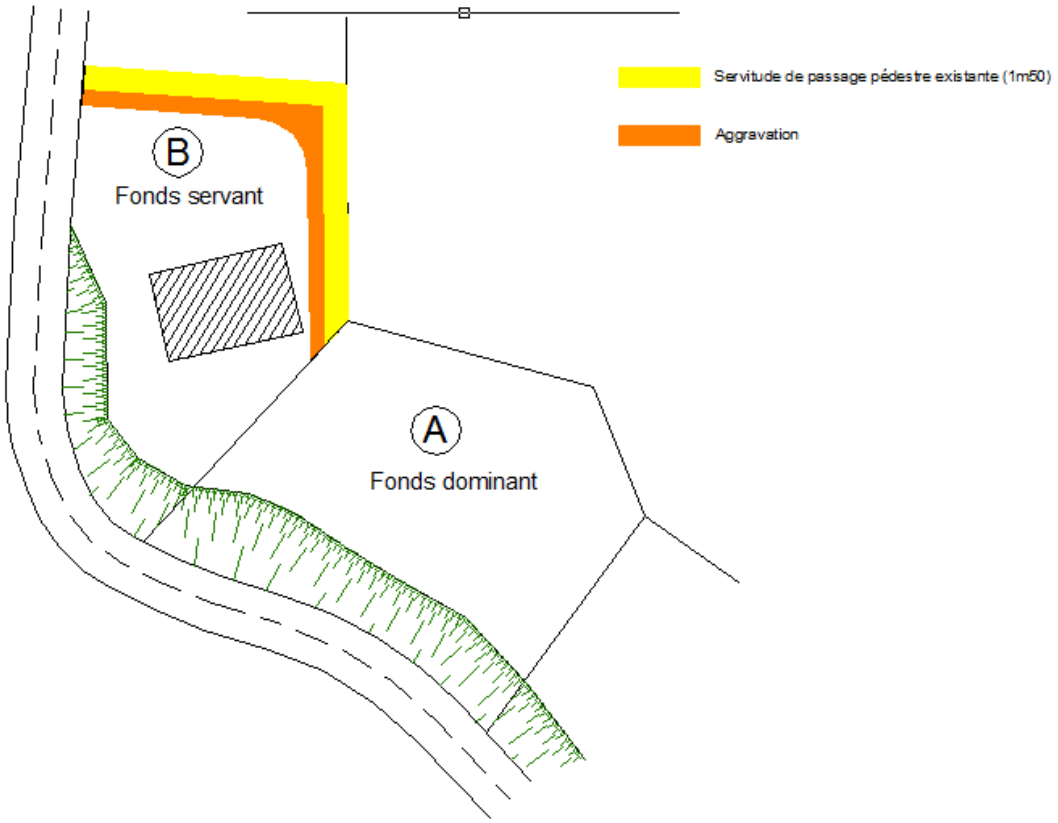
- La **parcelle E** présente une topographie plus difficile avec des talus et un **terrain plus difficile à aménager**.

Rappelle art 682 Code Civil : « *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'opérations 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. »***

Art 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 »*

Quels critères prenez-vous en compte ?

Cas n°2 :



Le propriétaire de la parcelle A ne peut pas accéder à sa parcelle à cause d'un important talus dans lequel il serait difficile d'aménager un accès.

La parcelle A a un accès (pédestre) depuis la parcelle B depuis longtemps, mais celle-ci n'est pas suffisante pour laisser le passage d'une voiture.

Cependant, si on élargit la servitude existante afin de laisser l'espace suffisant pour une voiture, l'assiette de la servitude passerait très proche de la maison du fonds « B ».

Art 682 : « Le propriétaire dont les fonds sont ***enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante****, […] à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

Art 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 »***

- « Selon l'interprétation du titre, le passage de véhicules automobiles aggrave ou non la servitude antérieurement exercée par d'autres modes. » CIV,1ère, 28 juin 1967 ; CIV.3ème, 17 oct. 1969 ; CIV.3ème, 22 mars 2011…

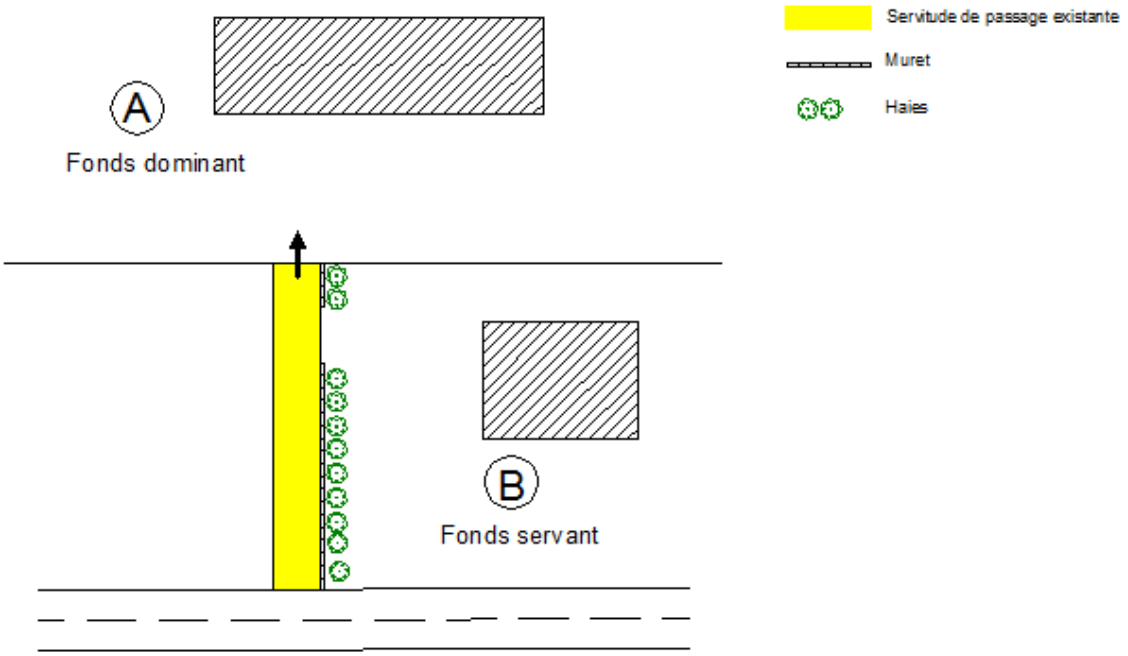
- « Les juges du fond apprécient souverainement les modalités de réparation du dommage résultant de l'aggravation d'une servitude. Ils peuvent ordonner au propriétaire du fonds dominant de faire cesser l'aggravation (CIV. 2è, 6 mai 1976)… Ou estimer qu'il doit seulement compenser les conséquences de l'aggravation moyennant une indemnité (CIV.3ème, 11 juin 1974).

Quels sont les critères à prendre en compte pour justifier de l'état d'enclave ou d'une issue insuffisante ?

Selon vous, s'agit-il d'une aggravation de la servitude ?

Quel(s) critère(s) prenez-vous en compte ?

Cas n°3



Depuis longtemps la parcelle « B » est grevée d'une servitude qui offre un accès à la parcelle « A ».

Le propriétaire de la parcelle « B » a aménagé un mur ainsi qu'une haie qui le sépare de l'emprise de la servitude.

Aujourd'hui, de l'habitat collectif va remplacer la maison de la parcelle A, cela va augmenter le trafic sur le passage ainsi que les dégradations.

Art 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 »***

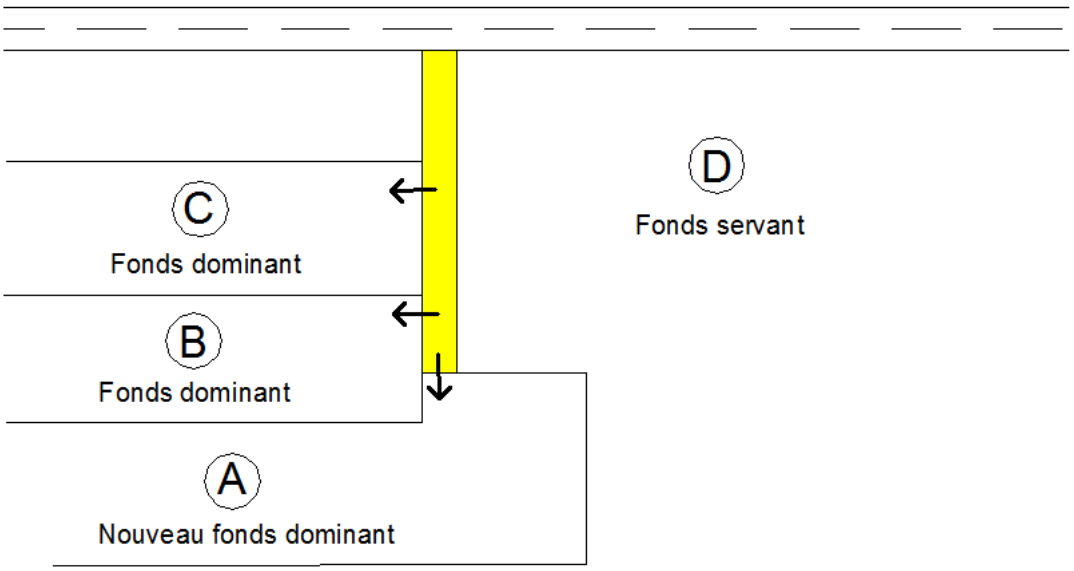
- « La desserte de constructions nouvelles est ou non une aggravation de servitude de passage (Civ.1ère, 12 nov 1963 ; Civ 1ère, 1er fev.1965)

Selon vous, s'agit-il d'un cas d'aggravation ?

Le propriétaire de la parcelle B peut-il être indemnisé pour cela ? Si oui, à partir de quels critères ?

De plus, devrions nous prendre en compte dans le calcul de l'indemnité que le mur et la haie aménagés par le propriétaire de la parcelle « B » atténuent les nuisances (bruits, vues…) ?

Cas n°4 : (même article que cas n°3)



B et C utilisent la servitude depuis longtemps, ils ont dépensé plusieurs milliers d'euros afin d'aménager l'accès.

A souhaite emprunter ce passage.

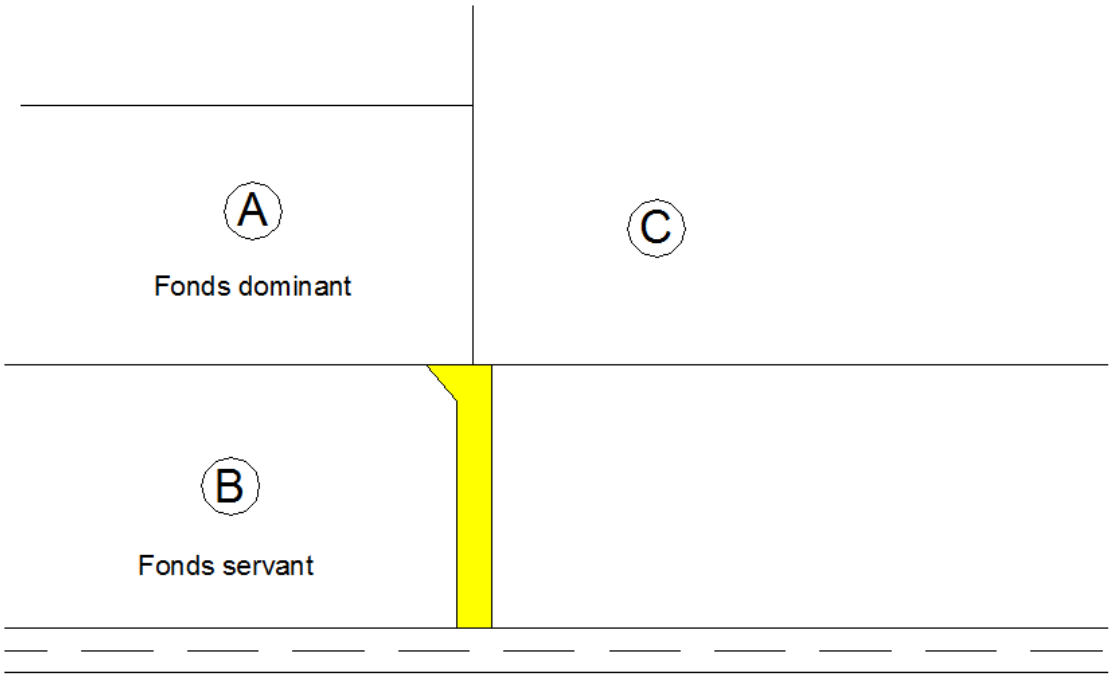
Selon vous, devrait-il indemniser « D » pour « aggravation de la servitude » ?

Devrait-il également indemniser « B » et « C » pour :

- Augmentation du trafic sur le passage ?

- Contribuer aux aménagements antérieurs ?

Cas n°5 :



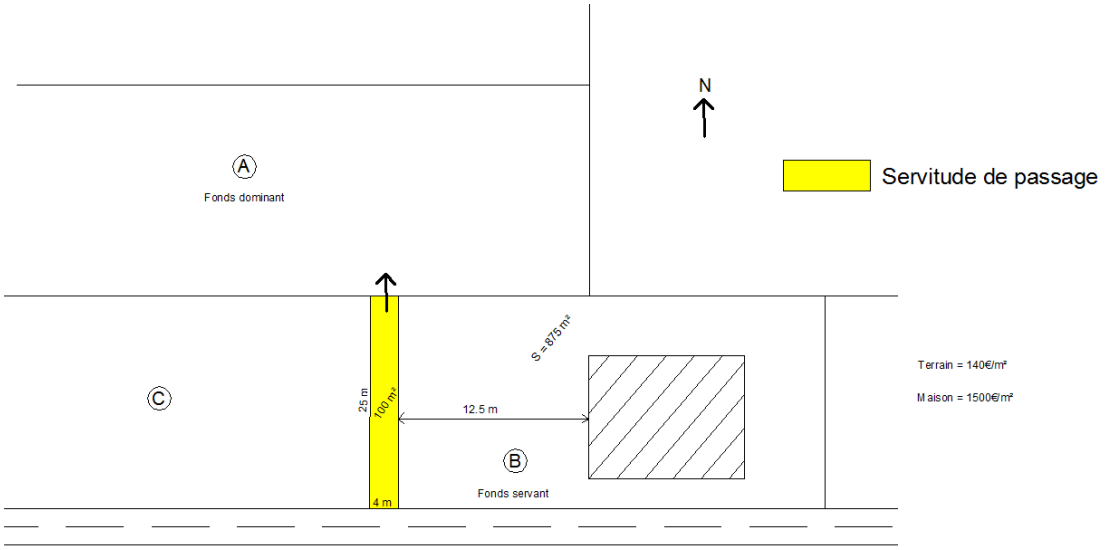
Une servitude est établie afin de désenclaver la parcelle « A ».

La parcelle « C » est également désenclavée de fait bien qu'il ne soit pas intervenu et ne désire pas accéder à cette parcelle laissée à l'abandon.

Selon vous, le propriétaire de la parcelle « C » devrait indemniser B ?

Si oui, le montant de l'indemnité serait-il le même pour « A » que pour « C » ?

Cas n°6 :

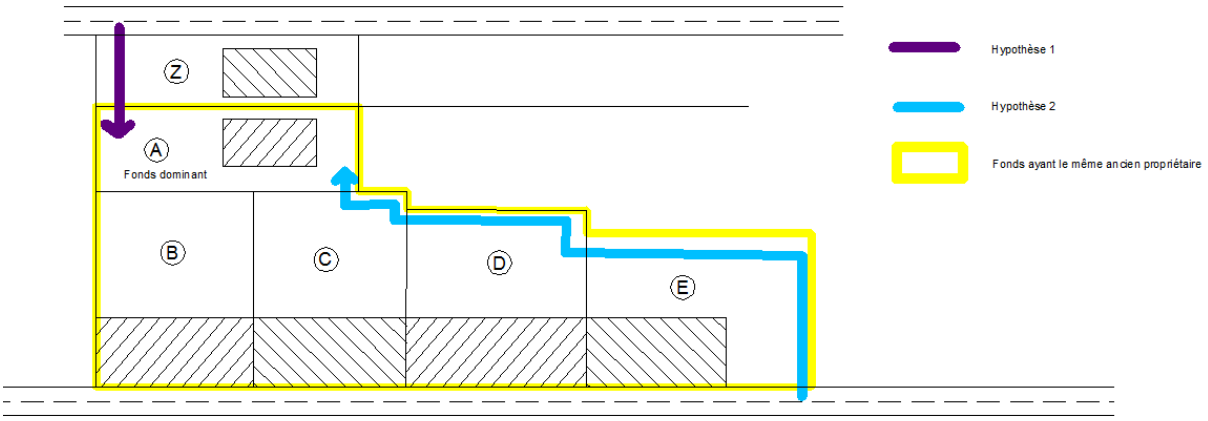


(Le croquis n'est pas à l'échelle)

Les pièces de la maison donnant sur la servitude sont : - Un salon, - Une cuisine.

Selon vous, quel devrait être le montant de l'indemnité ? (Précisez s'il vous plaît, les critères pris en compte ainsi que le calcul.)

Cas n°7



ABCDE sont des parcelles issues du même propriétaire.

Cependant aujourd'hui il paraît plus évident d'établir un accès par la parcelle « Z ».

Art 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 »

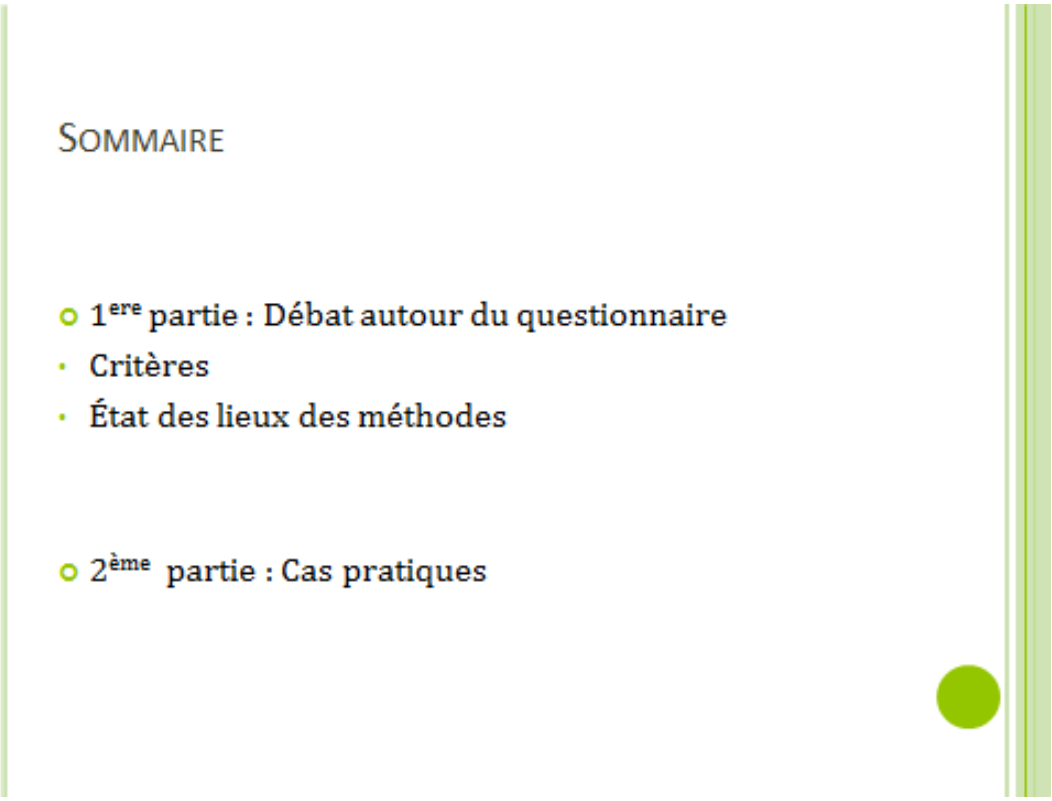
Selon vous, quelle est la meilleure hypothèse ?

Quels sont les critères et les enjeux à prendre en compte ?

Annexe 4 : La présentation de la réunion du 07 avril.

Annexe 4.1

Annexe 4.2



Annexe 4.3

QUESTIONNAIRE

- Des difficultés ?

- Quels critères ?
  - Immobilisation de l'emprise du passage, morcellement éventuelle du fonds servant
  - Prix moyen du m^2, distance entre l'habitation et la servitude
  - Aggravation : Globalement la même méthode
  - Formules : Valeur du terrain, BOTTINI…
  - Difficultés : Estimation valeur vénale du terrain, ou de la perte de valeur du terrain lorsque la maison est proche de la servitude.

3

Annexe 4.4

ETAT DES LIEUX

- A) Méthodes des « immobilisation de l'emprise du passage »
  - Indemnité pour l'immobilisation à l'exclusion de toutes autres nuisances.
  - D'après M.BOTTINI : $Vc = (20\ Vu \times S^{0,75}) + 200\ Vu$
  - (Surface x prix au m^2) x 20 à 50%

4

Annexe 4.5

ETAT DES LIEUX

- B) Méthodes pour la « dépréciation de la propriété »
  - D'après M.BOTTINI (Valeur x (I/D^2) x Longueur)

- C) Autres éléments de dépréciations
  - Le Bruit, pollution…
  - Indemnité pour morcellement
  - Nécessité de clôturer
  - Nuisance de chantier
  - Incidence sur le panorama

5

Annexe 4.6

CRITIQUE DE LA MÉTHODE DE M.BOTTINI

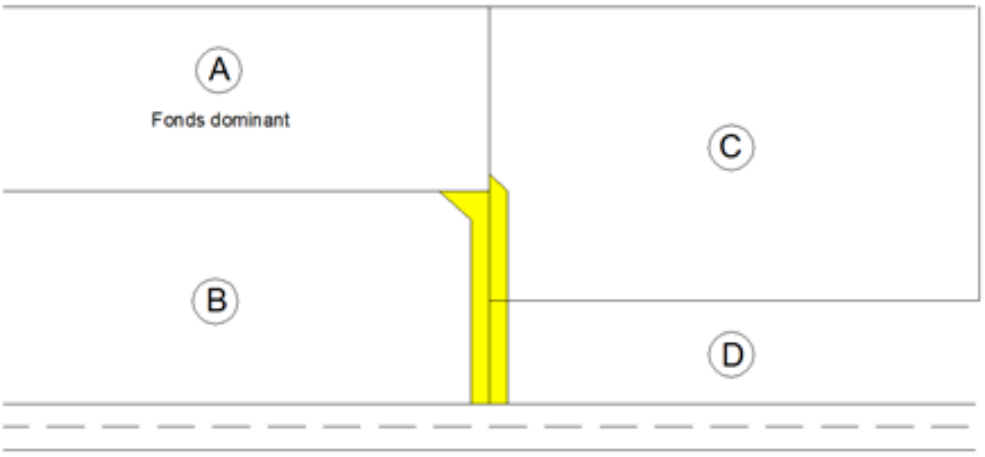
- Rapport de M.Guy BOTTINI
  - Nature et fréquence de passage
  - Formule $Vc = (20\ Vu \times S^{0,75}) + 200\ Vu$
  - Formule (Valeur x (I/D^2) x Longueur)

- Avis de M. Francis MORELON

- Avis de M. Xavier CLERC

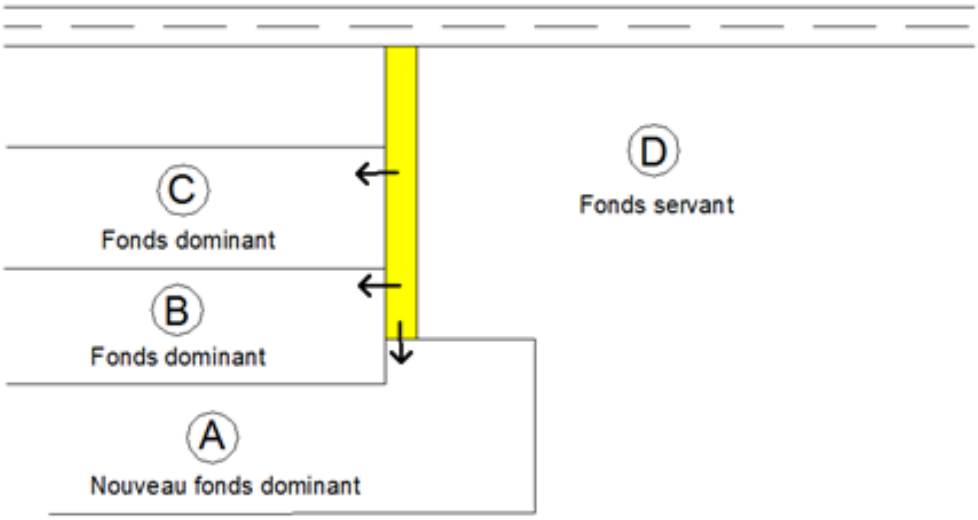
6

Annexe 4.7



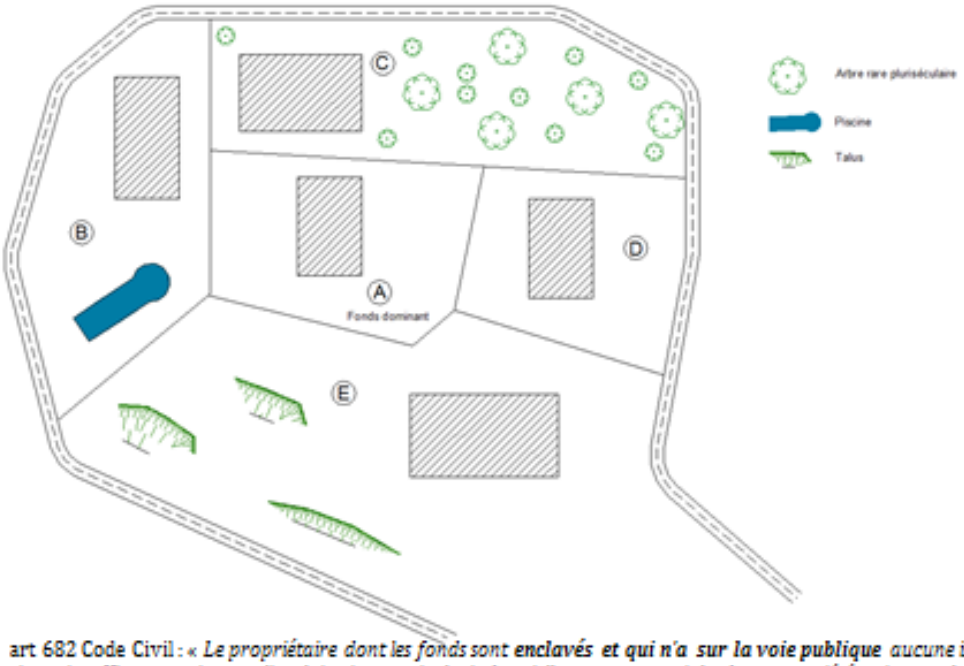
- « C » est désenclavé de fait, comment devrait-il être indemnisé ?

Annexe 4.8



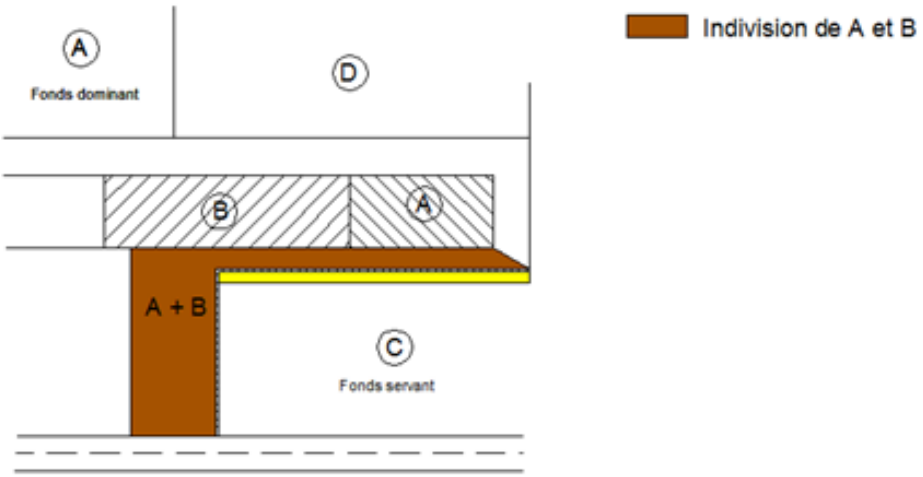
- Aménagement de l'accès réalisé au frais de B et C
- « A » devrait-il indemniser « D » pour « aggravation de la servitude » ?
- Devrait-il indemniser B et C pour l'augmentation du traffic sur le passage et pour contribuer aux aménagements antérieurs ?

Annexe 4.9



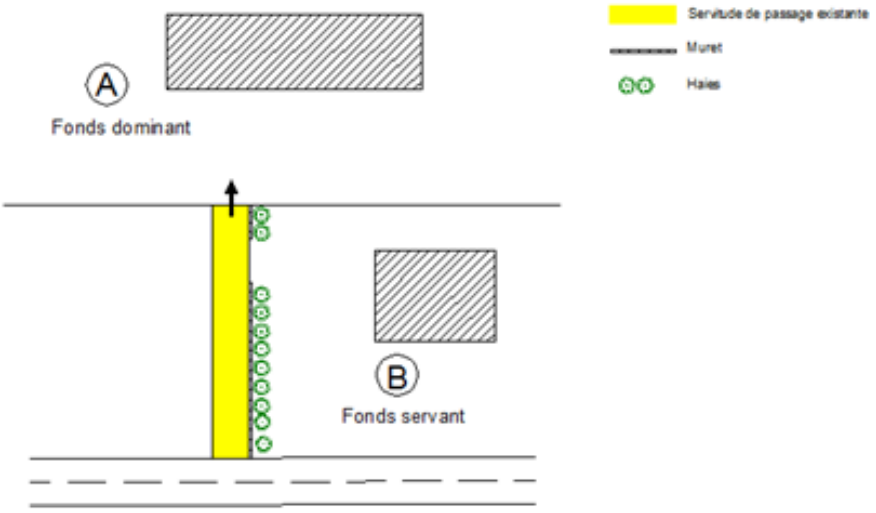
Rappelle art 682 Code Civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont* ***enclavés et qui n'a sur la voie publique*** *aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de 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.*** »
Art 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* »

Annexe 4.10



- Pour indemniser C, faut-il prendre en compte le fait qu'il y avait déjà une indivision et donc potentiellement du passage auparavant ?
- A devrait-il indemniser B pour la partie en indivision ? Si oui, comment ?

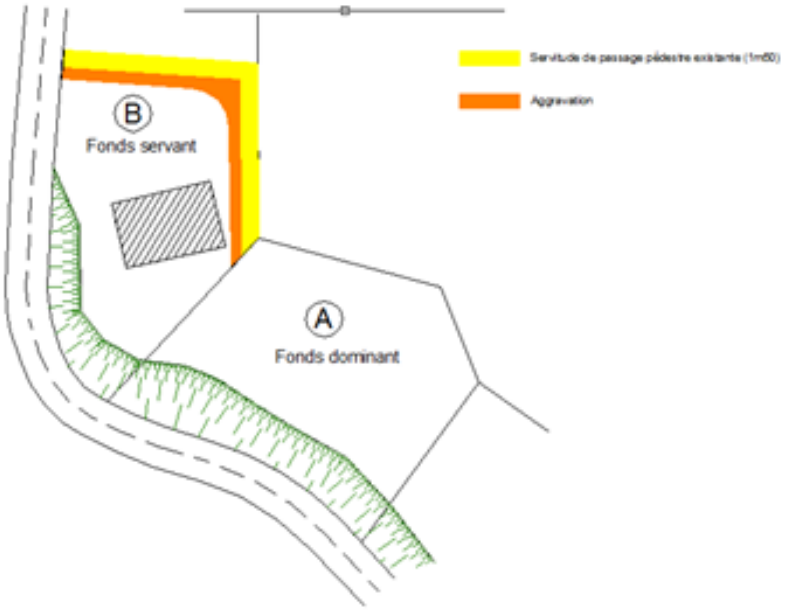
Annexe 4.11



Art 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*** *»*

- « La desserte de constructions nouvelles est ou non une aggravation de servitude de passage (Civ.1ère, 12 nov 1963 ; Civ 1ère, 1er fev.1965)

Annexe 4.12

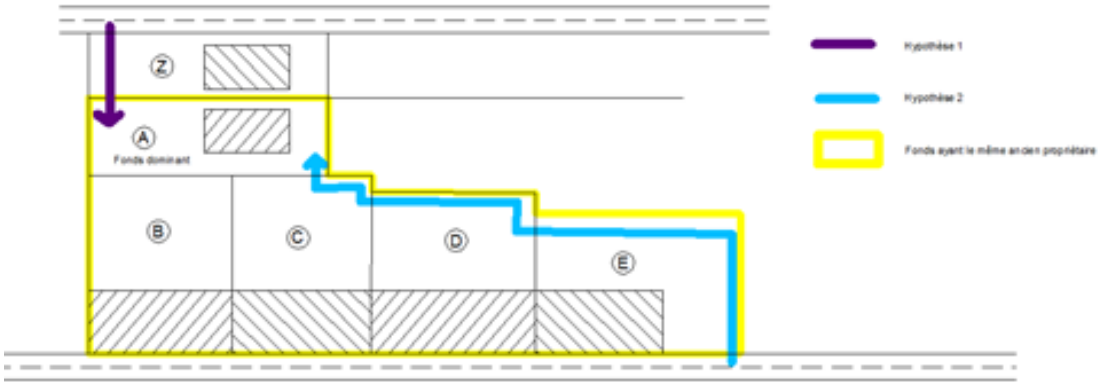


Art 702 « De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, ***de changement qui aggrave la condition du premier*** *»*

- « Selon l'interprétation du titre, le passage de véhicules automobiles aggrave ou non la servitude antérieurement exercée par d'autres modes. » CIV.1ère, 28 juin 1967 ; CIV.3ème, 17 oct. 1969 ; CIV.3ème, 22 mars 2011…

- « Les juges du fond apprécient souverainement les modalités de réparation du dommage résultant de l'aggravation d'une servitude. Ils peuvent ordonner au propriétaire du fonds dominant de faire cesser l'aggravation (CIV. 2e, 6 mai 1976)… Ou estimer qu'il doit seulement compenser les conséquences de l'aggravation moyennant une indemnité (CIV.3ème, 11 juin 1974).

Annexe 4.13

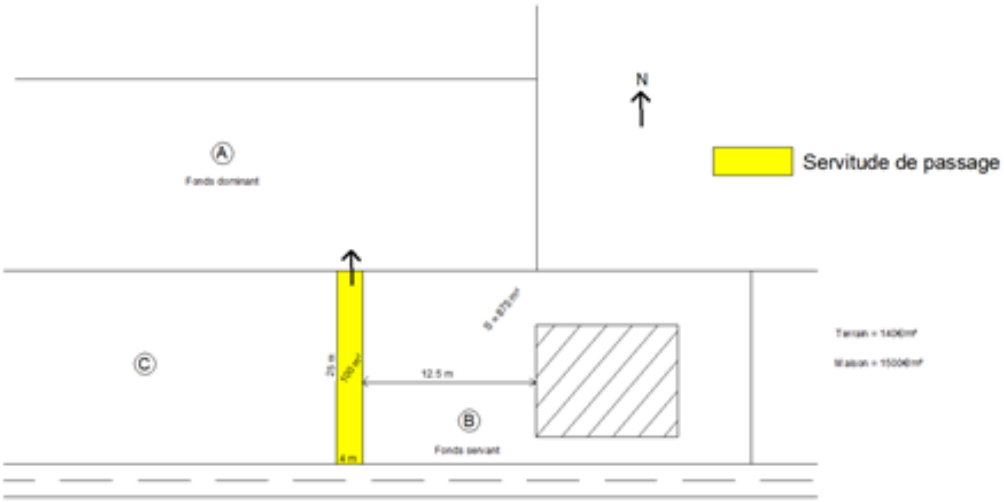


Art 693 : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude »

Quelle est la meilleure hypothèse ?

Quels sont les critères et les enjeux à prendre en compte ?

Annexe 4.14



- Quel devrait être le montant de l'indemnité ?

Annexe 5 – Coefficient de BOTTINI I/D²

Pour le 1er M²	1,00000	1,00000
Pour le 2e M²	0,25000	1,25000
Pour le 3e M²	0,11111	1,36111
Pour le 4e M²	0,06250	1,42361
Pour le 5e M²	0,04000	1,46361
Pour le 6e M²	0,02778	1,49139
Pour le 7e M²	0,02041	1,51180
Pour le 8e M²	0,01563	1,52743
Pour le 9e M²	0,01235	1,53978
Pour le 10e M²	0,01000	1,54978
Pour le 11e M²	0,00826	1,55804
Pour le 12e M²	0,00694	1,56498
Pour le 13e M²	0,00592	1,57090
Pour le 14e M²	0,00510	1,57600
Pour le 15e M²	0,00444	1,58044
Pour le 16e M²	0,00391	1,58435
Pour le 17e M²	0,00386	1,58821
Pour le 18e M²	0,00309	1,58130
Pour le 19e M²	0,00277	1,59407
Pour le 20e M²	0,00250	1,59657

Exemple :
Pour déterminer le coefficient de dépréciation d'un immeuble situé entre 10 et 15 mètres de la source de nuisance : valeur des 15 premiers m : 1,58044
- moins, valeur des 9 premiers mètres : -1,53978
0,04066

AU DELA DE 20 mètres $\frac{I}{D^2}$ TEND VERS ZERO

Annexe 6 : Méthode M.Z

Annexe 6.1

PROJET 1	**Emprise de la servitude**	**Contenance Cadastrale**	**Rapport emprise servitude/contenance cadastrale**	**Classement au Plan Local d'Urbanisme**	**Etat actuel de l'emprise à grever**	**Valeur d'utilisation (A)**
Parcelle AA 2	36 m²	1ha 44a 22ca	0.25%	A	Aire de stationnement et accès à la propriété	1.50 €
Parcelle B 375	53 m²	10a 15ca	5 %	Uc	Parcelle boisée avec dépôts sauvages	5.00 €

PROJET 2	**Emprise de la servitude**	**Contenance Cadastrale**	**Rapport emprise servitude/contenance cadastrale**	**Classement au Plan Local d'Urbanisme**	**Etat actuel de l'emprise à grever**	**Valeur d'utilisation (A)**
Parcelle AA 2	97 m² au total répartis comme suit	1ha 44a 22ca	0.67%			
Parcelle AA 2	*24 m²*			*A*	*Pré*	*5.00 €*
Parcelle AA 2	*73 m²*			*A*	*Aire de stationnement et accès à la propriété*	*1.50 €*

PROJET 3	**Emprise de la servitude**	**Contenance Cadastrale**	**Rapport emprise servitude/contenance cadastrale**	**Classement au Plan Local d'Urbanisme**	**Etat actuel de l'emprise à grever**	**Valeur d'utilisation (A)**
Parcelle B 375	93 m²	10a 15ca	9 %	Uc	Parcelle boisée avec dépôts sauvages	5.00 €

Annexe 6.2

Sur les parcelles ZH 238, 326 et 202.

(1) Parcelles	(2) Superficie de l'emprise (A)	(3) Zonage au POS	(4) Valeur vénale du terrain au m²	(5) = (2) x (4)	(6) Décote (B)	(7) (C)	(8) (D)	(9) Indemnité finale
ZH 238	30 m²	UB	100 €	3000 €	50%	Néant	Néant	1500,00 €
ZH 326	17 m²	1NA	50 €	850 €	50%	Néant	Néant	425,00 €
ZH 202	13 m²	UB	100 €	1300 €	50%	Néant	Néant	650,00 €
							TOTAL	2575,00 €
						au profit de	M et Mme X	1500,00 €
						au profit de	M Y	1075,00€

!

(A) Nous n'avons considéré que la largeur supplémentaire entre 2m et 1,33, soit 0,67m, considérant que la servitude profite actuellement à d'autres fonds

(B) L'emprise de la desserte portée à 4m bénéficie également aux fonds servants. L'usage en est partagé.

(C) Majoration pour indemnité de perte de potentiel de constructibilité (extension et construction en limite)

(D) Majoration pour indemnité de morcellement

Le confortement du chemin serait à la charge de Mme Z Son entretien ultérieur serait réparti de la façon suivante : 50 % à la charge de Mme Z, 25 % pour M et Mme X, 25 % pour M Y.

Sur la parcelle ZH 339

(1) Parcelles	(2) Superficie de l'emprise	(3) Zonage au POS	(4) Valeur vénale du terrain au m²	(5) = (2) x (4)	(6) Décote	(7) (C)	(8) (D)	(9) Indemnité Finale (E)
ZH 339	126 m²	UB	100€	12600,00€	sans	50%	néant	18900,00 €

(E) Cette indemnité ne comporte pas la destruction du mur de clôture le long de la voie communale, ni l'éventuelle clôture à poser le long de la desserte ainsi créée, le tout devant être mis à la charge du fonds dominant. Il en est de même pour la construction et l'entretien ultérieur de la servitude.

Annexe 7 : Guide méthodologique

Guide méthodologique pour l'estimation du préjudice en cas de désenclavement

Utilisation du guide	Remplir successivement les pages 1) Immobilisation du sol, 2) Dépréciation du surplus, 3) Dommages complémentaires Ne pas remplir les caches grisées Lire les commentaires sur les cellules avec l'angle en haut à droite en rouge.

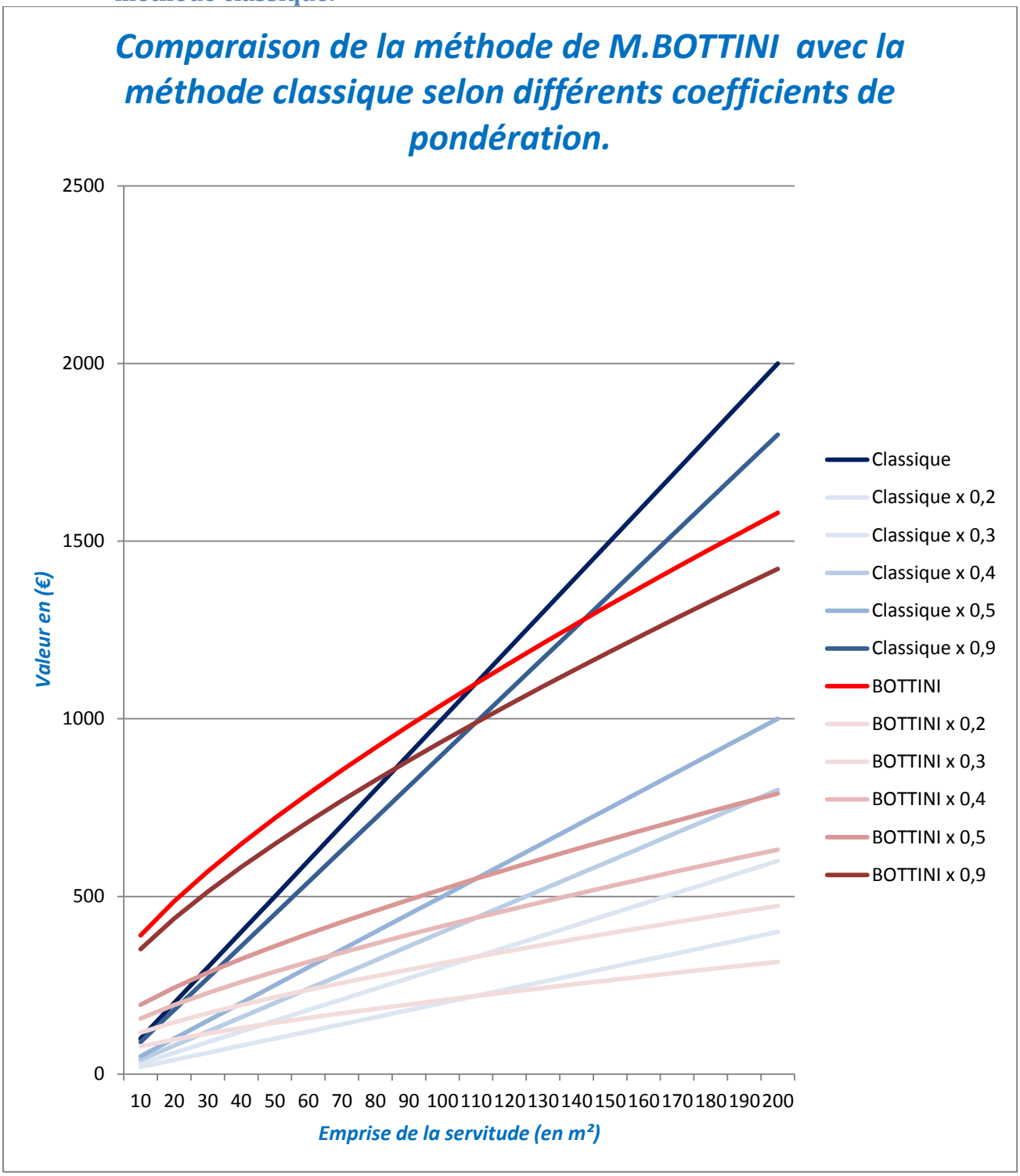
1) Immobilisation du sol	Nouvelle méthode	Classique
Valeur estimée en (€) du terrain par m²	380	
Etat de l'assiette de passage	7	
Valeur d'utilisation (calculée)	54,28571429	
Superficie de l'emprise	120	
Coefficient de pondération	0,5	
Sous total	**25111**	22800
Superficie du reliquat, si IM>10%	35	
Indemnité pour morcellement	6650	
Total	**31761**	29450

2) Dépréciation du surplus	Nouvelle méthode
Distance, pollution, bruit et vue	
Longueur de l'emprise	8,5
Valeur vénale du bien	200
D1	1,5
D2	5,5
Sous total :	412,1212121
Si plusieurs :	
Valeur du bien	
D1	
D2	
Sous total :	
D1	
D2	
Sous total :	
D1	
D2	
Sous total :	**412,1212121**
Potentiel de constructibilité	0,15
Perte d'exploitation	
Valeur arbre	60
Perte de récolte sur 5 ans	500
Frais de remplacement	50
Sous total :	**610**
Total	**1022,271212**

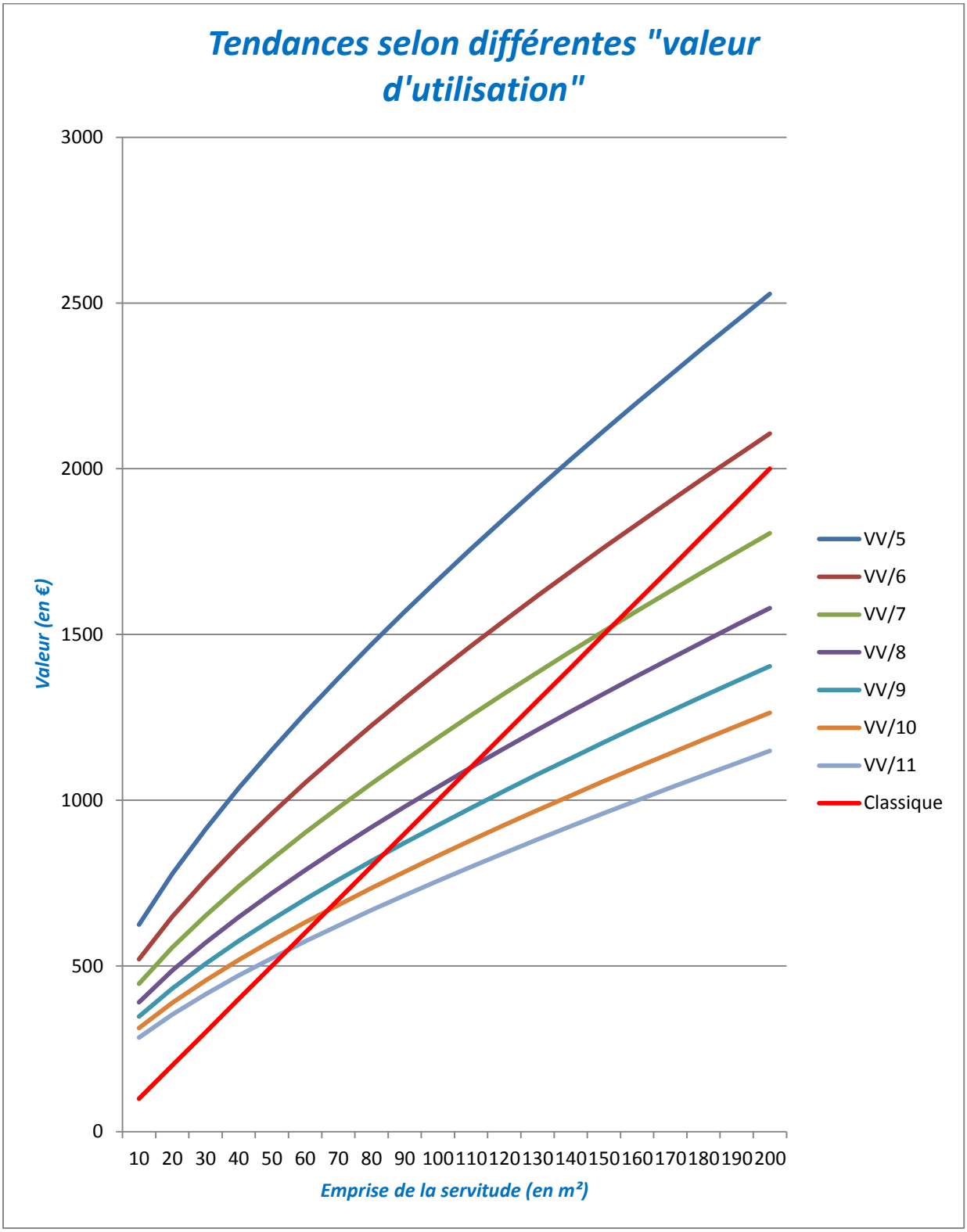
Dommage complémentaire	
Chantier	
nombres de jour(s)	5
types de chantier	200
Sous total	1000
Clôture	
Sous total	
Reseau/Trefonds	
Total	**1000**

L'estimation de l'indemnisation de la servitude de passage est de :	Nouvelle méthode	Classique
TOTAL	33783	31472,2712

Annexe 8 : Tableau de comparaison de la méthode de M.BOTINI et la méthode classique.



Annexe 9 : Simulation selon le choix de la valeur d'utilisation.



Annexe 10 : Barèmes des indemnités des dommages, chambre d'agriculture.

VERGERS (INDEMNITES en €/ arbre)

Espèce	Densité (arbres/ha)	Age de la plantation détruite						moins 10 % au-delà de
		1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	
Pommiers irrigués	1000 1480 1850	24 19 18	32 24 22	38 27 24	42 30 26			20 ans
Pommiers non irrigués	1000 1480 1850	19 15 14	24 19 17	28 20 18	30 22 20			20 ans
Poiriers irrigués	1250 1480	21 19	27 25	34 31	40 36	46 40		35 ans
Poiriers non irrigués	1250 1480	18 15	22 20	27 25	32 29	36 32		35 ans
Pêchers irrigués	500 666 888	47 39 36	73 59 48	95 75 60				15 ans
Abricotiers irrigués	330 550	62 40	94 60	126 79	158 97			20 ans
Cerisiers irrigués	240	68	94	122	152	176	197	35 ans
Cerisiers non irrigués	330	35	49	63	79	94	106	35 ans

REMARQUES

1) **Rendements**

	Rendements (tonnes / ha)	
	irrigués	non irrigués
Pommiers	40	25
Poiriers	25	20
Pêchers	25	-
Abricotiers	15	-
Cerisiers	12	8

2) Les arbres détruits sont supposés être remplacés dès l'année suivant les dommages.

3) La récolte de l'année où interviennent les dommages n'est pas comptabilisée dans les indemnités.

4) Arbres isolés : estimation cas par cas.

Annexe 10.1 : Barèmes des indemnités des dommages, chambre d'agriculture.

VERGERS

I - ELEMENTS CONSTITUTIFS DES INDEMNITES

Les indemnités comprennent :

- la valeur de reconstitution du capital végétal détruit ;
- la perte de récolte pendant la durée nécessaire à la reconstitution des vergers détruits, de laquelle sont déduites les charges de ramassage correspondantes (main d'œuvre).

II - VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA PLANTATION DETRUITE

D'après les données publiées par le CEMAGREF sur l'estimation du coût de plantation des espèces fruitières pérennes, actualisées par l'indice IPAMPA-BI, les valeurs de reconstitution des plantations sont les suivantes (en € /arbre).

Espèce	Densité (arbres/ha)	Age de la plantation détruite						Coût plantation adulte (€/arbre)
		1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	
Pommiers irrigués	1000	20	23	24	25			25
	1480	16	18	18	18			18
	1850	15	17	17	17			17
Pommiers non irrigués	1000	16	18	20	19			19
	1480	13	15	15	15			15
	1850	13	14	14	14			14
Poiriers irrigués	1250	16	18	20	21	22		22
	1480	15	17	19	20	20		20
Poiriers non irrigués	1250	13	14	16	17	18		18
	1480	12	14	15	16	16		16
Pêchers irrigués	500	26	31	31				31
	666	23	27	27				27
	888	24	24	24				24
Abricotiers irrigués	330	35	40	44	49			49
	550	24	27	30	32			32
Cerisiers irrigués	240	45	51	58	67	69	69	69
Cerisiers non irrigués	330	24	28	32	38	42	44	44

Annexe 10.2 : Barèmes des indemnités des dommages, chambre d'agriculture.

III - PERTE DE RECOLTE

1) Nombre d'années de perte de récolte selon l'âge de la plantation détruite

Espèce \ Age de la plantation détruite	1	2	3	4	5	6 et au-delà
Pommiers	1	2	3	4	id	id
Poiriers	1	2	3	4	5	id
Pêchers	1	2	3	id	id	id
Abricotiers	1	2	3	4	id	id
Cerisiers	1	2	3	4	5	6

La plantation est supposée reconstituée dès l'année suivant le dommage. Si tel n'est pas le cas, le nombre d'années de perte de récolte est à majorer d'autant.

2) Rendements (plantations adultes - tonnes/ha)

	Irrigués	Non irrigués
Pommiers	40 t/ha	25 t/ha
Poiriers	25 t/ha	20 t/ha
Pêchers	25 t/ha	-
Abricotiers	15 t/ha	-
Cerisiers	12 t/ha	8 t/ha

3) Prix

Pommes ..... 0,22 €/kg
Poires ..... 0,37 €/kg
Pêches ..... 0,61 €/kg
Abricots ..... 0,91 €/kg
Cerises ..... 1,52 €/kg

4) Coût du ramassage

Pommes ..... 0,11 €/kg
Poires ..... 0,14 €/kg
Pêches ..... 0,18 €/kg
Abricots ..... 0,31 €/kg
Cerises ..... 1,10 €/kg

5) Indemnité pour perte de récolte

Elle est égale à :

nombre d'années de perte de production x Rendement x (valeur de la récolte - coût du ramassage)

A cette indemnité s'ajoute éventuellement la valeur de la récolte de l'année où interviennent les dommages.

L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation

Mémoire de Master C.N.A.M., 2016

RESUME

La servitude légale de passage s'applique en vertu de l'article 682 du Code Civil : « lorsqu'un fonds ne dispose d'aucune issue vers la voie ouverte à la circulation publique, ou ne dispose que d'une issue insuffisante compte tenu de l'usage qui en est fait, son propriétaire peut obtenir sur un ou plusieurs fonds voisins, moyennant indemnité, l'établissement d'un passage propre à mettre fin à la situation d'enclave ».

Les servitudes de passages sont la source de nombreux litiges et contentieux, particulièrement lorsque la compensation du préjudice n'est pas satisfaisante pour l'une ou l'autre partie.

Il est donc en pratique nécessaire de fixer une indemnisation afin de compenser les dommages causés par la servitude au fonds servant. Il en est de même pour les servitudes de passage établies par titre. Il convient donc de se demander sur quels critères il est possible de s'appuyer afin d'estimer l'indemnisation et si les méthodes employées jusqu'à présent sont les plus appropriées ?

Ce mémoire a pour vocation d'apporter des éléments de réponses aux questions que peuvent être amenés à se poser les experts de justice et plus particulièrement une aide pour la réalisation des expertises en désenclavement. Il introduit également des notions intéressantes et concrètes pour toutes les personnes confrontées à une servitude.

Mots clés : Servitude de passage, indemnisation, expertise de justice, géomètre-expert, aggravation, guide méthodologique, désenclavement.

SUMMARY

The statutory right-of-way easement applies "when a fund does not have any exit to a path opened to public traffic, or has only an inadequate outcome in view of the use that is done, its owner can get on one or more neighbouring, in return for compensation funds, the establishment of a passage to put an end to the situation of enclave" in the application of section 682 of the Civil Code.

Easements of passages are the source of many disputes and litigation, particularly when the compensation for prejudice is not satisfactory for either party.

There is a very high appeal to define an indemnification in order to compensate for damages caused by the easement to the servient tenement. It is the same for crossing easements established by title. It is therefore appropriate to ask what criteria it is possible to build in order to estimate compensation and whether the methods used so far are the more organisationally

This thesis aims to provide answers to questions that may ask the experts themselves furthermore it may assist experts in opening up procedures. Moreover it also provides interesting concepts and practical informations for all people facing an easement.

Key words: right-of-way, compensation, expertise of justice, surveyor, aggravation, methodological guide, opening up.