



HAL
open science

Étude des régimes juridique et technique des servitudes de passages des canalisations d'eau souterraines

Yann Guiriec

► **To cite this version:**

Yann Guiriec. Étude des régimes juridique et technique des servitudes de passages des canalisations d'eau souterraines. Sciences de l'environnement. 2019. dumas-02183770

HAL Id: dumas-02183770

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183770>

Submitted on 15 Jul 2019

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 MÉTIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

Travail de fin d'étude

Présenté en vue d'obtenir

Le DIPLÔME de MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

Par

Yann Guiriec

Étude des régimes juridique et technique des servitudes de passages des
canalisations d'eau souterraines

Soutenu le 4 juillet 2019

JURY

PRÉSIDENT : Christophe Proudhon
MAITRE DE STAGE : Olivier Truttmann
PROFESSEUR RÉFÉRENT : Christophe Charlet
MEMBRE : Jérémie Robert

Remerciements

Je tiens à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué, directement ou indirectement, à l'élaboration de ce travail de fin d'étude concluant l'année de Master 2 à l'Ecole Supérieure des Géomètres-Topographes du Conservatoire National des Arts et Métiers. Je tiens à remercier plus particulièrement les personnes suivantes :

- Christophe Charlet, Professeur de Topographie à l'ESGT, pour avoir organisé et mis en œuvre ce travail de fin d'étude ainsi que pour son suivi et son aide précieuse tout au long du déroulement de ce mémoire.
- Olivier Truttmann, Ingénieur INSA et Géomètre-expert, pour m'avoir permis d'effectuer ce stage au sein de la structure Serre-Hubert-Truttmann dans l'Allier, mais également pour son suivi tout au long de mon travail de fin d'étude durant lequel il a fait preuve d'une grande pédagogie et d'une aide précieuse.
- L'ensemble des collaborateurs au sein de la structure Serre-Hubert-Truttmann, pour m'avoir accompagné tout au long du stage, fait part de leur expérience et de leur professionnalisme pendant ces cinq mois.
- L'ensemble du corps enseignant de l'ESGT pour ces deux années de formation enrichissantes et en particuliers Elisabeth Botrel, Maître de conférences à l'ESGT et référent du Master Foncier, pour la qualité de son suivi au cours de ce cursus.

Liste des abréviations

Art.: Article

Bull.civ. : Bulletin civil

BICC : Bulletin d'information de la Cour de cassation

CA : Cour d'appel

Cass : Cour de cassation

C.civ : Code civil

CE : Conseil d'Etat

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CGPPP : Code général de la propriété des personnes publiques

Civ. : Chambre civile

CNAM : Conservatoire National des Arts et Métiers

C.urb : Code de l'urbanisme

DUP : Déclaration d'utilité publique

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

LR-AR : Lettre recommandée avec accusé de réception

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PLU : Plan local d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

PVBN : Procès-verbal de bornage normalisé

PV : Procès-verbal

SIVOM : Syndicat intercommunal à vocation multiple

SPF : Service en charge de la publicité foncière

SUP : Servitude d'utilité publique

TFE : Travail de fin d'étude

TGI : Tribunal de grande instance

TI : Tribunal d'instance

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	6

PARTIE 1. CANALISATIONS D'EAU SOUTERRAINES : QUELLES PROCEDURES POUR LES SERVITUDES ET DANS QUEL CAS ? 10

I. Cas des servitudes conventionnelles en matière de canalisation d'eau souterraine	10
A. Procédure d'institution	10
1. Titre constitutif de servitude	11
2. Titre reconnaissant de servitude	11
3. Prescription acquisitive et servitude par destination du père de famille	12
B. Publication de l'acte	13
C. Droits et obligations des parties	14
D. Extinction d'une servitude conventionnelle de canalisation	16
E. Cas particulier des servitudes de passage et servitudes de canalisation	17
1. Servitude conventionnelle de passage et canalisations	18
2. Servitude légale de passage et canalisations	19
II. Les servitudes d'utilité publique en matière de canalisation d'eau souterraine.....	20
A. Etablissement des servitudes d'utilité publique	20
B. Conditions d'opposabilité des servitudes d'utilité publique.....	23
C. Droits et obligations des parties	25
1. Droits et obligations du fonds servant	25
2. Droits et obligations du gestionnaire de réseau	25
D. Extinction des servitudes d'utilité publique.....	26
III. Les cas particuliers	27
A. L'expropriation	27
1. Procédure d'expropriation	27
2. Dans quel cas recourir à l'expropriation ?.....	29
B. Absence ou invalidité de la servitude	29

**PARTIE 2. L'INDEMNISATION DES SERVITUDES DE CANALISATIONS
SOUTERRAINES D'ADDUCTION D'EAU..... 31**

I. Indemnisation des servitudes conventionnelles de canalisation.....	31
A. Rôle du géomètre.....	31
B. Fixation de l'indemnité	32
II. Indemnisation des servitudes de canalisation d'utilité publique	34
A. Indemnisation due au titre de la servitude.....	34
1. Fixation de l'indemnité comme lors d'une expropriation.....	35
2. Indemnisation minorée	36
3. Indemnisation de régularisation des servitudes d'utilité publique.....	37
B. Indemnisation due aux dommages liés à la réalisation de travaux	37

**PARTIE 3. MISE EN ŒUVRE D'UNE REGULARISATION DE SERVITUDE DE
CANALISATION AU SIVOM REGION MINIERE PAR ACTE ADMINISTRATIF..... 39**

I. Contexte du cas pratique.....	39
A. Le SIVOM Région Minière	39
B. Le Cerfa n°3265-SD	40
C. Rencontre avec les dirigeants du SIVOM Région Minière.....	42
II. Réponse à la problématique.....	43
A. Formalisme de l'acte administratif	43
1. Contenu de l'acte administratif.....	43
2. Signature et authentification de l'acte.....	44
B. Evaluation du coût d'une procédure.....	45
C. Publication d'une convention de servitude authentifiée par acte administratif.....	47
Conclusion	49
Bibliographie	51
Table des annexes	55

Introduction

Dans un contexte où la pression immobilière, autour et dans les grandes agglomérations, ne fait que croître, l'installation de canalisations sur propriété privée est souvent vécue comme une atteinte à la propriété tandis qu'il y a plusieurs décennies cela était mieux accepté car perçu comme la contrepartie de l'accès à l'eau. La représentation de manière positive des aménagements hydriques dans le passé a d'une part facilité le développement de ce réseau et d'autre part a conduit collectivités et concessionnaires à faire l'impasse sur la sécurisation et/ou le côté juridique de celui-ci. C'est ainsi qu'une multitude de servitudes n'ont pas été traitées ce qui engendre désormais un grand nombre de contentieux entre gestionnaires et personnes privées, notamment pour des déplacements d'ouvrages entraînant des frais importants.

La servitude de canalisation, aussi appelée servitude d'aqueduc, permet au propriétaire d'un terrain privé ou bien à une collectivité de faire passer sous un fonds une canalisation afin d'en desservir d'autres en eau que ce soit pour l'eau potable, les eaux usées ou encore les eaux de pluie. Il est important de rappeler que l'article 552 du Code civil dispose que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* ». Les servitudes de canalisation constituent donc une amputation du droit de propriété pour le propriétaire du fonds servant d'où l'importance de leur régularisation sur le plan juridique.

Dans ce contexte, il est primordial de distinguer les servitudes privées de canalisation régies par le Code civil et les servitudes publiques de canalisation régies par le Code rural et de la pêche maritime. L'article 637 du Code civil dispose qu'une servitude est une charge imposée sur une ou plusieurs propriétés pour l'usage et l'utilité d'une emprise foncière appartenant à un autre propriétaire. La servitude est attachée au bien immobilier et non à la personne. Elle bénéficie donc aux propriétaires successifs du fonds dominant et doit être respectée par les propriétaires successifs du fonds servant.

Une servitude suppose qu'un fonds supporte une charge bénéficiant à un autre. On pourrait donc penser qu'il n'y a pas de servitude s'il n'y a pas de fonds dominant. Or cela n'est pas toujours vrai puisque dans le cas de servitudes dites « d'utilité publique » c'est la collectivité

ou son gestionnaire de réseau qui a le bénéfice de la servitude mais pas un fonds.¹ Ceci est lié à la satisfaction d'un intérêt général ce qui permet à la loi de déroger au principe de dualité des fonds.

Les servitudes peuvent être classées de différentes manières : soit selon leur régime, soit selon leurs caractéristiques. Le régime des servitudes privées se divise lui-même en trois sous-régimes en fonction de leur mode d'établissement. On distingue donc les servitudes du fait de l'homme correspondant aux servitudes classiques établies entre deux propriétaires privés, les servitudes légales édictées par la loi telle la servitude de passage pour cause d'enclave² et pour finir les servitudes naturelles imposées directement par la configuration des lieux et les lois de la nature. A travers ce mémoire nous traiterons donc des servitudes du fait de l'homme qui peuvent découler de trois situations différentes : les servitudes dites conventionnelles issues d'un accord entre propriétaires et concrétisées par un acte écrit signé ; les servitudes par destination du père de famille résultant de la division parcellaire d'un même bien avec un aménagement antérieur à la séparation et enfin, les servitudes par usage trentenaire, possible pour les servitudes continues et apparentes.

Ce mémoire traitant des servitudes de canalisations souterraines entraînant donc une assiette de passage en surface sur les propriétés privées, il est essentiel de distinguer clairement les notions de servitude légale d'enclave et servitude de passage conventionnelle. La servitude légale d'enclave a pour objet de permettre la desserte d'un fonds en cas d'absence d'accès ou d'accès insuffisant à la voie publique par le biais d'un passage sur un fonds servant ayant accès à la voie. La servitude de passage conventionnelle est similaire mais résulte seulement d'un accord de volonté entre les propriétaires des fonds et non d'une nécessité d'accès à la voie puisque le propriétaire du fonds dominant possède déjà un accès. De cette différence découle donc plusieurs questions : ces servitudes s'établissent-elles de la même manière ? Ouvrent-elles droit à indemnisation ? Une servitude légale d'enclave entraîne-t-elle automatiquement une servitude souterraine de canalisation ?

Outre les servitudes privées, on retrouve aussi les servitudes de droit public à l'intérieur desquelles on peut distinguer deux types de servitudes. Tout d'abord, les servitudes d'urbanisme découlant essentiellement du Code de l'urbanisme et des différents documents

¹ Cass., 3^{ème} civ., 11 Décembre 1970, n°69-11322 : Bull.civ III n°699, p.508

² C.civ., Art 682

d'urbanisme faisant office de règlement tel que les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou bien les plans d'occupation des sols³ (POS). Il s'agit ici de servitudes relatives aux hauteurs de construction ou bien aux aspects extérieurs des bâtiments, par exemple. Ces servitudes d'urbanisme sont donc à distinguer des servitudes d'utilité publique, aussi appelées SUP, qui affectent l'utilisation du sol et constituent des limitations administratives au droit de propriété. Ces servitudes sont instituées au profit de personnes publiques, de concessionnaires ou encore de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Ces servitudes d'utilité publique sont donc particulièrement intéressantes pour la mise en place de réseaux souterrains comme les canalisations d'adduction d'eau potable ou usée dont le mémoire fait l'objet. Ce procédé permet, dans le cas où l'accord amiable avec un propriétaire privé ne serait pas possible à travers une convention du fait de l'homme, de parvenir à régulariser ou bien mettre en place un régime juridique protégeant la canalisation et la propriété en question.

Les servitudes peuvent également être classées selon leurs caractéristiques comme le dispose les articles 688 et 689 du Code civil.⁴ Ainsi une servitude peut être considérée comme continue si elle ne nécessite pas l'intervention de l'homme ou bien discontinue si l'intervention humaine est nécessaire à son exercice. La fréquence de l'activité humaine dans l'exercice de la servitude est primordiale afin de déterminer si une servitude est continue ou discontinue, ce sont les juges qui apprécient ce critère pour déterminer la nature de la servitude. Le deuxième critère de distinction des servitudes porte sur la possibilité ou non de la remarquer par le biais d'un ouvrage concret tel qu'un puits, une fenêtre ou encore un sentier. On peut donc distinguer les servitudes apparentes et les servitudes non apparentes qui, quant à elles, ne présentent aucun signe extérieur.

³ Code de l'urbanisme., Art L111-1-2

⁴ C.civ., Art 689 : « Les servitudes sont apparentes ou non apparentes. Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. »

C.civ., Art 688 : « Les servitudes sont ou continues, ou discontinues. Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce. Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables. »

Les caractéristiques d'une servitude, qui se combinent entre elles, sont primordiales afin de pouvoir déterminer son mode d'acquisition ce qui correspond à la façon dont on peut mettre en place la servitude. Par exemple, le Code civil dispose à travers l'article 690⁵ que : « *Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.* » Il est alors légitime de se demander quelles sont les caractéristiques des servitudes de canalisation ? Quels seront donc les modes d'acquisition possible pour ce type de servitudes ? Ce type de servitudes peut-il être prescrit ? Ce sont les interrogations auxquelles nous allons tenter de répondre dans ce travail de fin d'étude.

Outre les interrogations concernant la nature même des servitudes de canalisation et leur mode d'établissement, d'autres interrogations viennent se greffer sur cette problématique. Quel rôle joue le géomètre dans l'établissement de ces servitudes ? La coutume veut que ce soit les notaires qui établissent les titres constitutifs de servitudes, cependant, le géomètre-expert ne serait-il pas, grâce à ses connaissances techniques, juridiques et sa présence sur le terrain, mieux placé pour le faire ? Nous allons également nous interroger vis-à-vis de la publication des actes constitutifs de servitudes au service de la publicité foncière (SPF). Doivent-ils être obligatoirement publiés ? Si oui, de quelle manière ? Si non, quelles conséquences cela pourrait avoir pour la pérennité de la servitude ?

Ces servitudes de canalisations constituent une amputation du droit de propriété pour le fonds servant ce qui diminue donc la valeur du fonds en question. Il est alors permis de se demander si ce genre de servitude ouvre droit à une indemnité versée par le propriétaire du fonds dominant. Dans l'affirmative, est-ce-que cette indemnité est valable aussi bien pour les servitudes conventionnelles que pour les servitudes publiques ? Comment sont calculées ces indemnités ?

Pour répondre à cette multitude d'interrogations nous allons commencer par comprendre et confronter les notions de servitudes du fait de l'homme et servitudes publiques afin de mieux appréhender dans quelles situations elles pourront être utilisées pour répondre à notre problématique concernant l'établissement et la régularisation des servitudes de canalisation souterraines d'eau.

⁵ C.civ., Art 690

Partie 1. Canalisations d'eau souterraines : Quelles procédures pour les servitudes et dans quel cas ?

I. Cas des servitudes conventionnelles en matière de canalisation d'eau souterraine

A. Procédure d'institution

Le Code civil, via l'article 686⁶ permet aux propriétaires de fonds privés de constituer toutes servitudes que bon leur semble à partir du moment où les propriétaires de ces fonds respectent les dispositions de formation classique des contrats et l'ordre public. Il est donc courant de rencontrer des servitudes de canalisation résultant de la volonté commune de deux propriétaires matérialisées par un acte écrit que l'on appelle titre constitutif de servitudes.

Les servitudes de canalisation souterraine d'eau s'avèrent être des servitudes discontinues et non-apparentes⁷, comme l'explique une jurisprudence du 23 juin 1981 de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation qui avait considéré que même si les extrémités de la canalisation sont visibles, cela n'est pas suffisant pour rendre la servitude en question apparente. De plus, un arrêt du 8 décembre 2004⁸ de la Cour de cassation concernant des canalisations d'eau usée entre deux fonds privés était venu compléter la jurisprudence de 1981 en cassant un jugement de la Cour d'appel qui avait considéré la canalisation comme continue. Les juges de la juridiction suprême avaient considéré que l'exercice de cette servitude nécessitait l'intervention de l'homme ce qui lui donnait donc le caractère discontinu.

L'article 691 du Code civil dispose que « *les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres* ». C'est donc pour cette raison que les servitudes de canalisations d'eau potable et usée ne

⁶ Art 686 CC : « *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.*

⁷ Cass., 3^{ème} civ., 23 Juin 1981, n°80-10131 : Bull.civ. III n°133 ; Guichard/Veuve Pourny : JurisData 1981-702475

⁸ Cass., 3^{ème} civ., 08 Décembre 2004, n°03-17225 : Bull.civ. III n°234 p.209 ; Saidi/Matrat : JurisData 2004-0266063

peuvent s'établir que par titre donc elles ne peuvent être prouvées que soit via un titre constitutif de servitudes soit via un titre reconnaissant.

1. Titre constitutif de servitude

Un titre constitutif de servitude représente la matérialisation écrite de la volonté des parties, de deux propriétaires de parcelles différentes d'établir une charge pesant sur un fonds au profit d'un autre. Il est donc générateur de droits réels pour les fonds dominant et servant. Ces actes bénéficient d'une certaine liberté contractuelle. En effet, ils peuvent être conclus à titre gratuit ou onéreux mais doivent, dans tous les cas, mentionner les fonds et les propriétaires en question ainsi que les modalités d'exercice de la servitude.

Ils peuvent être effectués soit par acte sous-seing privé soit par le biais d'un professionnel tel que le notaire ou le géomètre-expert à travers son procès-verbal de bornage. Cela n'était pas forcément le cas il y a quelques années mais il semblerait que de récentes jurisprudences en la matière⁹ tendent à donner au procès-verbal établi par le géomètre-expert la valeur de titre constitutif dans la mesure où celui-ci ne se borne pas à fixer les limites de propriété mais évoque également la volonté claire et non-équivoque des parties de créer une servitude.¹⁰

2. Titre reconnaissant de servitude

D'après le Vocabulaire juridique, sous la direction du Professeur Cabrillac, le titre reconnaissant est un « *acte écrit par lequel une personne se borne à reconnaître l'existence d'un droit déjà constaté dans un titre antérieur* ». ¹¹ Il s'agit donc en quelque sorte de l'aveu de l'existence de la servitude. Il représente un intérêt dans le cas où les parties sont dans l'incapacité de fournir un titre constitutif comme l'indique l'article 695 du Code civil : « *le titre constitutif ne peut être remplacé que par un titre reconnaissant de la servitude et émaner de propriétaire du fonds asservi* ». Cet article indique également que le propriétaire du fonds dominant n'est pas obligatoirement à l'origine du titre reconnaissant contrairement au propriétaire du fonds servant.

⁹ Cass., 3^e civ., 08 Juin 2017, n°16-16788 ; JurisData n°2017-011528

Cass., 3^e civ., 14 Juin 2018, n°17-20095 ; JurisData n°2018-011473

¹⁰ François Mazuyer, « *Un PVBN peut-il être un acte constitutif ou reconnaissant de servitudes de passage ?* » Annales des loyers, décembre 2018, p.125

¹¹ Cabrillac, Dictionnaire du vocabulaire juridique 2019, LexisNexis, 10^{ème} édition, p.19

De plus l'article 1380 du Code civil, ancien article 1337 réformé en 2016, dispose que « *l'acte reconnaîtif ne dispense pas de la représentation du titre original sauf si sa tenue y'est spécialement relatée. Ce qu'il contient de plus ou de différent par rapport au titre original n'a pas d'effet.* » Cela implique donc que le titre reconnaîtif doit se référer directement et formellement au titre constitutif ce qui est un élément essentiel pour prouver l'existence de la servitude.

3. Prescription acquisitive et servitude par destination du père de famille

Une charge sur un fonds bénéficiant à un autre fonds peut valoir servitude lorsqu'elle a existé durant trente ans de manière paisible, continue, apparente et publique. C'est en tout cas ce que dispose l'article 2261 du Code civil.¹² Cependant, cela ne vaut pas pour tous les types de servitudes comme l'indique l'article 690 du Code civil : « *Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.* »¹³ complété par l'article 691¹⁴ vu dans le premier paragraphe de la Partie 1 du rapport. Donc d'après les jurisprudences de 1981 et 2004¹⁵, les servitudes de canalisations ont un caractère discontinu et non-apparent ce qui ne permet pas à la prescription trentenaire de s'appliquer. Les servitudes de canalisations peuvent donc s'établir seulement par un acte écrit, c'est-à-dire un titre constitutif.

Il est important de noter qu'il en est de même pour les servitudes par destination du père de famille. En effet, l'article 692 du Code civil dispose que « *la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes* »¹⁶. Or ce n'est, une nouvelle fois, pas le cas des servitudes de canalisation, aussi appelées servitudes d'aqueduc, qui ne peuvent pas faire l'objet d'une acquisition par le biais de ce procédé.

¹² C.civ., Art 2261

¹³ C.civ., Art 690

¹⁴ C.civ., Art 691

¹⁵ Cass., 3^{ème} civ., 23 Juin 1981, n°80-10131 : Bull.civ. III n°133 ; Guichard/Veuve Pourny : JurisData 1981-702475

Cass., 3^{ème} civ., 08 Décembre 2004, n°03-17225 : Bull.civ. III n°234 p.209 ; Saidi/Matrat : JurisData 2004-0266063

¹⁶ C.civ., Art 692

B. Publication de l'acte

Un titre constitutif de servitude mis en place de façon conventionnelle entre les propriétaires des fonds servant et dominant est dit « sous seing privé ». Cette servitude, si elle est conforme à l'ordre public, devra alors s'exercer dans les conditions convenues dans ses modalités d'exercice.¹⁷ Cependant, à défaut de publication au service de la publication foncière (SPF), le titre ne sera opposable qu'aux parties à l'acte, c'est-à-dire les propriétaires des fonds servant et dominant. En cas de vente du bien, si l'acte n'est pas annexé à l'acte de vente il ne pourra pas être opposable au nouvel acquéreur comme l'indique une jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 16 mars 2011¹⁸ qui indique clairement qu' « *une servitude non publiée mais mentionnée à l'acte de vente est opposable à l'acquéreur.* »

De ce fait, jusqu'en 2009, on considérait que les servitudes établies du fait de l'homme n'étaient opposables aux acquéreurs uniquement si elles avaient été annexées à l'acte de vente du bien ou si elles avaient été publiées au SPF, anciennement service des hypothèques. Une jurisprudence du 16 décembre 2009¹⁹ est venue faire évoluer ces modalités en rajoutant une troisième possibilité d'opposabilité : dans le cas où l'acquéreur a la connaissance de la servitude au moment de l'acquisition du bien, la servitude lui est également opposable. Comme l'indique Christophe Sizaire dans son commentaire relatif à cette jurisprudence, il s'agit ici d'une évolution importante puisque l'appréciation de la connaissance ou non de la servitude par l'acquéreur est renvoyée à l'appréciation du juge. Il devra donc juger, au vu des circonstances, sans nécessairement caractériser la mauvaise foi de l'acquéreur. Cela fait donc peser sur l'acquéreur une « obligation de s'informer »²⁰ allant probablement au-delà de ce qu'un acquéreur lambda a l'habitude de demander lors d'une acquisition. D'après Christophe Sizaire, cette obligation ne saurait se substituer à l'obligation d'information à laquelle est tenu le vendeur du fonds connaissant l'existence de la servitude.

¹⁷ C.civ., Art 702

¹⁸ Cass., 3^{ème} civ., 16 Mars 2011, n°10-13771 : Bull.civ III n°41 ; Ellul/Pujol : JurisData n°2011-003772

¹⁹ Cass., 3^{ème} civ., 16 Septembre 2009, n°08-16499 : Bull.civ III n°195 ; Tememe/SCI Les Hauts de L'abbaye : JurisData n°2009-049441

²⁰ Christophe Sizaire, « *Servitude établie par le fait de l'homme. Conditions d'opposabilité à l'acquéreur* » Revue construction-urbanisme n°11, LexisNexis, novembre 2009, comm.141

D'après l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière,²¹ tout acte constitutif de droit réel immobilier est dans l'obligation d'être publié au service en charge de la publicité foncière. Une servitude étant bel et bien constitutive de droits réels sur les fonds auxquels elle se rapporte, en théorie, toutes les servitudes établies du fait de l'homme devraient faire l'objet d'une publication sans exception. En pratique, seul un faible pourcentage des titres constitutifs sont publiés à cause de la procédure contraignante exigée pour permettre la publication.

En effet, pour pérenniser l'acte de façon perpétuelle, il est donc fortement conseillé de rendre le titre de la servitude authentique en le faisant valider par un officier d'état tel qu'un notaire, ce qui permettra ensuite de le publier au service en charge de la publicité foncière. Cela permettra donc de rendre le titre constitutif de la servitude opposable aux tiers et donc d'éviter un certain nombre de contentieux avec les propriétaires successifs des parcelles concernées par la servitude.

C. Droits et obligations des parties

L'exercice d'une servitude se fait spontanément, sans qu'il y ait besoin de demander l'autorisation au propriétaire du fonds servant. Concernant les servitudes de canalisations, elles impliquent forcément un droit de passage pour permettre l'entretien et la réparation de la canalisation. On peut distinguer les obligations actives et les obligations passives des fonds dominant et servant que l'on retrouve à travers les articles 698 à 702 du Code civil.

Concernant les obligations actives pour les propriétaires des fonds dominants des servitudes de canalisation, on retrouve l'obligation de conservation et de maintien en l'état aux frais du détenteur de la servitude. A ce sujet l'article 698 du Code civil²² dispose que : « Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que

²¹ Décret n°55-22., Art 28., Réforme de la publicité foncière, 4 janvier 1955 : JO 7 Janvier 1955 : « Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles :

1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil »

²² C.civ., Art 698

le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire. ». Cette obligation reste valable même si la servitude n'est pas utilisée.

En revanche, si le propriétaire du fonds servant souhaite déplacer l'assiette de la servitude de canalisation car celle-ci lui serait devenue incommode (article 701 CC)²³, il devra en supporter les frais, peu importe la raison qui rend ce déplacement nécessaire. Cela a été jugé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation en octobre 2006²⁴. En l'espèce, il s'agissait d'un conflit où la servitude ne permettait aucun aménagement du fonds servant, cependant la juridiction suprême a exclu toute participation financière du bénéficiaire du fonds dominant. Le seul cas où le fonds dominant peut être amené à participer au financement du déplacement de l'assiette est celui où le titre constitutif mentionne, à travers les modalités d'exercice de la servitude, le partage des frais en cas de déplacement de l'assiette, sinon c'est l'article 701 du Code civil qui s'applique.²⁵

Concernant les obligations passives, on retrouve l'obligation de ne pas entraver l'usage de la servitude comme l'indique l'alinéa 1 de l'article 701 du Code civil : « *Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.* » Ainsi, dans le cas des servitudes de canalisation, cela implique l'interdiction pour le propriétaire du fonds servant de planter ou bien encore de construire sur l'assiette de la servitude. Ce principe, couramment appelé « *principe de fixité* », permet d'assurer l'exercice paisible de la servitude en prévenant les contestations.

Même si ces droits et obligations sont encadrés par la loi via le Code civil comme nous l'avons vu, la servitude doit prévoir, dans la mesure du possible, toutes les éventualités susceptibles de venir entraver l'utilisation de celle-ci, à travers les modalités d'exercice définies dans le titre constitutif. C'est le titre qui sera consulté en priorité par les juges en cas de litiges comme l'indique l'alinéa 2 de l'article 686 du Code civil.²⁶ C'est donc le titre qui

²³ C.civ., Art 701 « *Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.* »

²⁴ Cass., 3^{ème} civ., 31 Octobre 2010, n°05-17519 : Bull.civ III n°216, p.179 ; Delon/Wagner : JurisData n°2006-035653

²⁵ La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, « *Charge des frais de modification de l'assiette d'une servitude* », n°47, 24 Novembre 2006, LexisNexis, act.667

²⁶ C.civ., Art 686, al-2 : « *L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.* »

sera consulté en priorité pour juger les faits. En cas d'interprétations différentes dues à la rédaction, les juges se doivent de rechercher la commune intention des parties lors de la rédaction de l'acte.²⁷

D. Extinction d'une servitude conventionnelle de canalisation

Le principe des servitudes veut que celle-ci soient perpétuelles, néanmoins, certains événements peuvent causer leur extinction. Le Code civil prévoit donc trois cas de figures différents pouvant mettre un terme à ce droit réel immobilier à travers les articles 703 à 710. Tout d'abord, on retrouve l'impossibilité d'user de la servitude évoquée dans les articles 703 et 704 du Code civil.²⁸ Ce cas de figure est très rare d'autant plus que la servitude revient si les choses redeviennent comme elles étaient et qu'il est de nouveau possible d'en faire usage. Concernant les servitudes de canalisation, il s'agirait par exemple de la détérioration de la canalisation à un point où l'écoulement de l'eau ne pourrait se faire normalement. Le Code civil prévoit une durée de 30 ans d'impossibilité d'exercer avant que la servitude ne soit complètement éteinte.

Cela nous emmène donc au deuxième cas de figure envisagé dans le Code civil aux articles 706 à 710 : le non-usage trentenaire aussi appelé prescription extinctive. Contrairement à la prescription acquisitive, la prescription extinctive concerne toutes les servitudes du fait de l'homme qu'elles soient continues, discontinues, apparentes ou non-apparentes.²⁹ La servitude s'éteint par le non-usage pendant trente années, peu importe la raison comme le précise une jurisprudence de la Cour de cassation du 20 Juillet 1994.³⁰ Il est important de noter qu'en cas de servitudes discontinues, le délai de prescription commence à courir le jour où le

²⁷ C.civ., art 1188

²⁸ C.civ., Art 703 : « *Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.* »

C.civ., Art 704 : « *Elles reviennent si les choses sont rétablies de manière à ce qu'on puisse en user ; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707* »

²⁹ Fabrice Collard, « *Servitudes. - Servitudes conventionnelles. - Modes d'extinction* », JurisClasseur Notarial Formulaire, LexisNexis, Fasc.230, 15 Mars 2017

³⁰ Cass., 3^{ème} civ., 20 Juillet 1994, n°92-19596 : Verdoux/Lisak JurisData n°1994-001599

propriétaire du fonds dominant a cessé de jouir de la servitude tandis que pour les servitudes continues, ce délai commence à courir lorsqu'il a été fait un acte contraire à la servitude.³¹

Le dernier cas de figure envisagé par le Code civil concerne l'extinction de servitude dans le cas où les fonds servant et dominant se verraient appartenir au même propriétaire suite à un rachat. Dans ce cas, l'article 705 du Code civil prévoit donc une extinction immédiate de la servitude. La réunion entre les deux fonds devra, pour ce faire, être irrévocable, totale et définitive. L'acquisition de la nue-propriété de la parcelle du fonds grevé par la servitude n'est donc pas suffisante comme en témoigne une jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 17 avril 1996.³²

Au-delà de ces trois causes particulières provenant du droit commun il ne faut pas oublier d'ajouter celles communes à tous les droits telles que la renonciation conventionnelle, l'arrivée d'un terme extinctif ou encore la résolution judiciaire. La renonciation conventionnelle nécessite l'accord des deux parties et s'opère selon le même formalisme que lors de la constitution de la servitude. Dans l'idéal, il faudrait éditer l'acte sous forme authentique par le biais d'un notaire et le publier au service de la publicité foncière pour éviter tout contentieux avec d'éventuels futurs acquéreurs.

E. Cas particulier des servitudes de passage et servitudes de canalisation

Est-ce qu'une servitude de passage conventionnelle classique entraîne nécessairement la possibilité de faire passer des canalisations dans le tréfonds de l'assiette de la servitude ? Il s'agit ici d'une question récurrente depuis plusieurs décennies et la position des juges sur ce point ne semble pas être très stable. D'autant plus que l'on constate une différence concernant les décisions relatives aux parcelles enclavées (servitude légale) et celles qui ne le sont pas.

³¹ C.civ., Art 707

³² Cass., 3^{ème} civ., 17 Avril 1996, n°94-15876 : Bull.civ. III n°108, p.69 : Cauvy/Tichelilne ; JurisData n°1996-001646

1. Servitude conventionnelle de passage et canalisations

Concernant les servitudes établies conventionnellement, aussi appelées « du fait de l'homme », il semblerait que, depuis 2010 environ, plusieurs jurisprudences restrictives viennent s'appliquer en matière d'interprétation des titres constitutifs. En 2010, une première décision des juges de la Cour de cassation³³ venait indiquer qu'une servitude de passage ne pouvait pas entraîner une servitude de tréfonds si cela n'était pas expressément indiqué dans le titre constitutif. Cette décision a plus récemment été reprise par la Cour de cassation en septembre 2015, laquelle a une nouvelle fois refusé la mise en place de canalisation sous l'emprise d'une servitude de passage puisque cela n'était pas indiqué dans le titre.

Avant ces deux décisions relativement récentes, les juges avaient plutôt tendance à s'appuyer sur l'article 696 du Code civil : « *quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user* ». Les juges se reposaient sur la notion de « servitudes accessoires » c'est-à-dire qu'ils se rapportaient au fait que « *celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user* ». ³⁴ Ainsi quelques décisions ont donné la possibilité à des propriétaires de fonds dominants de mettre en place des canalisations sous l'assiette de la servitude en les considérant comme servitudes accessoires sans que celles-ci ne soient mentionnées dans le titre constitutif. Ce fut notamment le cas de la Cour d'appel de Nîmes en 1994 ou encore celle de Poitiers en 2000. ³⁵

Les décisions restrictives énoncées dans le premier paragraphe restent relativement récentes. De plus, celle de 2010 a été publiée au bulletin civil de la 3^{ème} chambre de la Cour de cassation contrairement à la décision rendue en 2015. Il sera donc intéressant de voir l'évolution des décisions dans les années à venir afin de pouvoir tirer des conclusions plus précises. Nous venons de voir les décisions prises en matière de servitude conventionnelle mais qu'en est-il des servitudes légales de passage en cas d'enclave ?

³³ Cass., 3^{ème} civ., 08 Avril 2010, n°09-65261 : Bull.civ. III n°80 : Bourlet/Bricout ; JurisData n°2010-003445 : « *ALORS QUE, de première part, une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant la servitude le prévoit...* »

³⁴ C.civ., Art 697

³⁵ Cour d'appel de Nîmes, 1^{ère} ch, 16 juin 1994 : JurisData n°1994-030072

Cour d'appel de Poitiers, 3^{ème} ch, 21 Mars 2000 : JurisData n°2000-164017 : « *Il convient de constater que la servitude conventionnelle de passage emporte le droit de faire passer des canalisations par le chemin litigieux. En effet, l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux sont nécessaires à l'utilisation du fonds dominant* »

2. Servitude légale de passage et canalisations

A l'inverse des servitudes conventionnelles de passage, les jurisprudences en matière de servitudes légales de passage ont, dans un premier temps, été restrictives vis-à-vis de la possibilité de faire passer des réseaux dans le tréfonds de l'assiette de la servitude. Ce fut le cas avec une jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 14 décembre 1977³⁶ dans laquelle une servitude légale due à une situation d'enclave n'a pas pu accueillir les réseaux dont les propriétaires du fonds dominant avaient besoin. Cependant, il s'agit d'un cas relativement isolé puisqu'avec l'état d'enclave, il est désormais également reconnu la nécessité de raccordement aux différents types de réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone) comme il a pu être jugé par la Cour administrative d'appel de Chambéry, par exemple, le 4 juillet 2006.³⁷

De plus, le Code de la santé publique et son article L.33 peuvent toujours être invoqués par les propriétaires du fonds dominant puisque celui-ci rend obligatoire le raccordement des immeubles aux égouts recevant les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle les immeubles ont accès soit directement soit grâce à la servitude de passage.³⁸ Dès lors, à partir du moment où l'état d'enclave est caractérisé, il est possible de mettre en place des canalisations sous l'emprise de la servitude. Par conséquent, la servitude légale équivaut à une servitude de tréfonds.

³⁶ Cass. 3^{ème} civ, 14 Décembre 1977, n°76-11254 : Bull.civ III, n°451

³⁷ CA Chambéry, ch.civ, 4 Juillet 2006

³⁸ Christophe Sizaire, *Servitude de passage. Passage de canalisation*, Revue construction-urbanisme n°6, LexisNexis, Juin 2010, comm.87

II. Les servitudes d'utilité publique en matière de canalisation d'eau souterraine

Les servitudes d'utilité publique (ci-après, « SUP ») sont des servitudes administratives constituant, comme les servitudes conventionnelles, une charge réelle pour les fonds sur lesquels elles pèsent. Ces servitudes ne peuvent être créées que par la loi car elles poursuivent un but d'intérêt général ce qui les rend donc d'ordre public.³⁹

A. Établissement des servitudes d'utilité publique

La procédure administrative des servitudes d'utilité publique est soumise au contrôle du juge administratif et vise avant tout à préserver l'équilibre entre la nécessité du service public et le respect des droits des propriétaires privés. Il est important de noter que pour constituer une SUP, une canalisation doit desservir plusieurs usagers et non pas une seule habitation : dans ce cas la canalisation sera considérée comme un équipement propre, c'est-à-dire un équipement privé sur lequel les services publics ne peuvent pas intervenir.

La procédure de mise en place d'une servitude d'utilité publique est décrite à travers la loi n° 92-1283 du 11 décembre 1992 ainsi que son décret d'application n°92-1290 datant du même jour.⁴⁰ Elle est complétée par une circulaire du 24 février 1965⁴¹ relative à la pose des canalisations publiques d'eau potable ou d'assainissement dans les fonds privés. Cette circulaire a ensuite été codifiée dans le Code rural aux articles L.152-1, R.152-1 et suivants.

La procédure doit commencer par la recherche d'autorisations amiables avant toute demande d'établissement de servitudes par voie administrative. Le service en charge du réseau se doit alors d'envoyer un courrier aux propriétaires des fonds privés en question afin de régulariser la situation à l'amiable avec, au préalable, une réunion d'information. Si le

³⁹ Georges Liet-Vaux, Jean-Christophe Car : « *Servitudes administratives. - Théorie général* », Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 21 Janvier 2015

⁴⁰ Loi n°92-1283 Relative à la partie législative du livre 1^{er} du code rural., 11 Décembre 1992

⁴¹ Circulaire n°A/2/1/43, relative à la pose de canalisations publique d'eau potable ou d'assainissement dans les fonds privés, 24 Février 1965

premier courrier n'est pas concluant, les concessionnaires sont dans l'obligation d'envoyer un second courrier et de pouvoir prouver ces envois pour justifier, auprès du préfet, la procédure administrative d'utilité publique.

Dans le cas où les négociations amiables échouent, le gestionnaire du réseau, le maire, le président de l'intercommunalité ou du syndicat d'économie mixte, se doit d'adresser une demande au préfet à laquelle il doit joindre un maximum d'informations techniques concernant les travaux envisagés. Il s'agira de plans parcellaires, de listes de propriétaires ou encore de plans des ouvrages.⁴² Une étude d'impact préalable à toute procédure sera également indispensable si les travaux dépassent un montant total de 1 900 000 euros.⁴³ La communication au préfet des pièces justificatives de la demande d'établissement de servitude amiable n'est pas codifiée comme les mentions précédentes, cependant, le juge administratif peut déclarer illégale une SUP si ces pièces n'ont pas été fournies. Ce fut le cas dans une jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Lyon en 2003⁴⁴, ce qui témoigne de l'importance de ces pièces justificatives.

Ces servitudes sont ensuite instituées par déclaration d'utilité publique (DUP) à l'initiative du préfet ce qui donne lieu, dans le cas où le produit du diamètre de la canalisation par sa longueur est supérieur à 5000 m² ⁴⁵, à une enquête publique simplifiée. Cela n'est pas nécessaire dans le cadre de régularisation de servitudes, mais seulement dans le cadre d'ouvrages nouveaux.

L'article 152-1 du Code rural indique que l'établissement de la servitude doit être le moins dommageable possible à l'exploitation présente ou future des propriétés et que la canalisation ne pourra pas traverser les cours et jardins attenants aux habitations. Ces notions n'étant pas décrites dans la loi, elles sont laissées à l'appréciation du juge.

L'enquête simplifiée, ouverte par le préfet après vérification des documents reçus, s'étend sur une période de huit jours au sein de la collectivité concernée et donne lieu à un affichage en Mairie de l'avis d'ouverture d'enquête huit jours auparavant. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a quinze jours pour transmettre le dossier au préfet, accompagné de

⁴² Code Rural., Art R.152-4

⁴³ Code de l'environnement, Art R.122-1, relatif au décret n°2004-112 du 6 février 2004

⁴⁴ CAA Lyon, 13 Mai 2003, n°98LY02073, Syndicat des eaux de la Basse Ardèche

⁴⁵ Loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement : JO, 13 Juillet 1983

son avis. L'article 152-12 du Code rural permet de mener conjointement les enquêtes d'utilité publique et les enquêtes parcellaires à partir du moment où les ouvrages sont reconnus d'intérêt public.

Dans un même temps, le gestionnaire du réseau à qui va bénéficier la servitude – le maire, le président de l'intercommunalité ou du syndicat – se doit de prendre un arrêté d'établissement de servitude pour chacune des parcelles concernées. Cette procédure est effectuée via une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chaque propriétaire, dans laquelle doivent être mentionnées différentes informations telles que l'ouverture de l'enquête, la date de commencement des travaux, le montant de l'indemnité ou encore la référence de la parcelle. Cette notification individuelle est obligatoire et doit être accompagnée d'un plan parcellaire.

Une fois l'enquête d'utilité publique terminée, le préfet statue sur l'établissement des servitudes par un arrêté valant pour l'ensemble des parcelles concernées. Cet arrêté ne constituant pas une décision individuelle, il n'a pas à être motivé comme l'indique une jurisprudence de la Cour d'appel administrative de Bordeaux du 18 mars 1996.⁴⁶ Ainsi, le préfet prend un seul arrêté pour l'ensemble des parcelles concernées mais doit notifier individuellement à chaque propriétaire par lettre recommandée, l'arrêté préfectoral d'établissement des servitudes. Cette procédure donne évidemment lieu à une indemnisation envers les propriétaires des fonds servant que nous allons développer plus tard dans ce rapport.⁴⁷

Une fois l'ensemble de ce formalisme administratif effectué, les servitudes existent en droit mais qu'en est-il de la publication au service de la publicité foncière pour les servitudes d'utilité publique ?

⁴⁶ CAA Bordeaux., 18 Mars 1996, n°94BX00722

⁴⁷ Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.413

B. Conditions d'opposabilité des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique d'adduction d'eau affectant l'utilisation des sols doivent obligatoirement figurer en annexe des plans locaux d'urbanisme ou encore des cartes communales dans le cas où les collectivités en question en possèdent une, en application des articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'urbanisme.⁴⁸ La présence de la servitude dans ces documents d'urbanisme conditionne son opposabilité aux tiers et aux demandes d'autorisations d'occupation des sols.⁴⁹

En amont de l'annexion au PLU, lors de la procédure de mise en place des SUP, différentes formalités doivent être effectuées tout au long du processus afin de garantir la conformité de l'acte administratif. Tout d'abord, l'avis d'enquête publique doit être mentionné dans deux journaux locaux ou régionaux huit jours avant le début de l'enquête puis renouvelé dans les 8 jours suivant l'ouverture comme indiqué dans le code de l'expropriation à l'article R.11-4.⁵⁰ Ce même article indique également que chaque commune concernée par les servitudes doit afficher en mairie les informations relatives à l'enquête huit jours avant son début puis pendant toute la durée de celle-ci.

Une fois l'arrêté préfectoral valant déclaration d'utilité publique pris par le préfet, cet arrêté doit être publié au recueil des actes administratifs de l'Etat et affiché dans les mairies concernées pendant une durée de 2 mois. L'arrêté doit également être mentionné dans deux journaux locaux comme l'indique l'article R.1321-13-1 du Code de la santé publique relatif à la publicité des actes administratif concernant l'adduction d'eau potable⁵¹ : « *L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 1321-2 est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et est affiché à la mairie de chacune des communes intéressées pendant au moins deux mois. Une mention de cet affichage est insérée*

⁴⁸ Code de l'urbanisme, Art L.126-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.* »

⁴⁹ Hervé de Gaudemar, Philippe Yolka, *Domaine public et servitudes*, Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 1er Aout 2012, fasc.406-11

⁵⁰ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique., Art R.11-4

⁵¹ Code de la santé publique., Art R.132-13-1

en caractères apparents dans deux journaux locaux. » Cet article mentionne également l'obligation de la mairie de conserver l'acte et de le délivrer à toute personne qui en ferait la demande. Pour finir, le Code de l'urbanisme, via l'article L.140-1, dispose que les servitudes d'utilité publique doivent obligatoirement figurer dans les certificats d'urbanisme délivrés en mairie afin de ne pas engager la faute de la collectivité et éviter de rendre la servitude inopposable aux demandeurs.⁵²

Toute ces formalités sont extrêmement importantes afin d'assurer la validité de l'acte administratif relatif à la création des servitudes d'utilité publique. En effet, on observe plusieurs jurisprudences au sein desquelles le juge administratif prononce la nullité de l'acte administratif pour l'oubli, par exemple, de notification à un propriétaire de l'ouverture de l'enquête d'utilité publique.⁵³

Concernant la publication de ces servitudes au service de la publicité foncière, le décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière indique, dans l'alinéa 2 de l'article 36, que : « *Les limitations administratives au droit de propriété, et les dérogations à ces limitations* » doivent être publiées au SPF. Cet article est appuyé par l'article 73 du décret du 14 Janvier 1955⁵⁴ portant application à celui du 4 janvier 1955 cité précédemment. Il faut tout de même noter la portée limitée de cette formalité puisque d'après une décision du Conseil d'Etat du 29 janvier 1988, l'obligation de publication n'est pas une condition de l'opposabilité de la décision relative à la servitude.⁵⁵

⁵² Philippe Billet, *La publicité des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des captages d'eau potable*, La Semaine Juridique Administrative et Collectivités territoriales, LexisNexis, 29 Mai 2006, n°22

⁵³ CE, 2 Avril 1971, Muon : Rec. Ce 1971, p 274

⁵⁴ Décret n°55-1350, 14 octobre 1955, Art 73 : « *Sont publiés au fichier immobilier..., les décisions administratives concernant des immeubles déterminés et tendant à limiter l'exercice du droit de propriété...* »

⁵⁵ CE, 29 Janvier 1988, n°65688 : Recueil Lebon : Mlle De Taisne : JurisData n°1988-041381

C. Droits et obligations des parties

1. Droits et obligations du fonds servant

Une fois les modalités de publicité effectuées et l'acte administratif adopté par le préfet, l'amputation de droit réel que constitue la servitude administrative donne lieu à des droits et des obligations à chacune des parties. C'est le Code rural qui les définit, à commencer par les droits des fonds servants avec l'article R.152-3 disposant que « *la servitude oblige les propriétaires et leurs ayants droit à s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.* » Donc il y a une interdiction de planter ou de construire sur l'assiette de la servitude sauf en cas d'accord de la part du préfet.⁵⁶ Cependant, si l'exercice de la servitude entraîne un refus de permis de construire au propriétaire de la parcelle, celui-ci peut exiger l'acquisition de la parcelle par le bénéficiaire de la servitude en faisant valoir son droit de délaissement comme l'indique l'article R.152-15 du Code rural. Ce droit de délaissement permet donc aux propriétaires de parcelles touchées par des prescriptions d'urbanisme de demander le rachat de cette parcelle s'ils estiment que la prescription est trop contraignante pour eux. Si le permis est accordé sous réserve du déplacement de la servitude, les charges dues au déplacement de la canalisation devront être assurées par le bénéficiaire de celle-ci, c'est-à-dire la collectivité gestionnaire du réseau.⁵⁷

2. Droits et obligations du gestionnaire de réseau

On retrouve les droits et obligations du bénéficiaire de la servitude à travers l'article R.152-2 du Code rural⁵⁸ qui reprend différents points à commencer par la largeur de la bande de terrain dont dispose le gestionnaire pour enfouir son réseau. En effet, l'article dispose que cette assiette est fixée par le préfet mais ne saurait excéder trois mètres, soit un mètre cinquante de part et d'autre de la canalisation. Cette emprise peut atteindre cinq mètres si la servitude accueille plusieurs canalisations. La profondeur est également évoquée avec une

⁵⁶ Jérôme Dutroncy, *Les servitudes de canalisations en interaction avec les services publics d'eau potable*, Communauté de l'Eau, Région Urbaine de Grenoble, 2015

⁵⁷ Code rural., Art R.152-15 : « *Si le permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement des canalisations, les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude* »

⁵⁸ Code rural., Art R.152-2

exigence d'enfouissement du réseau d'au moins 60 cm depuis la partie supérieure, appelée génératrice de la canalisation, par rapport au niveau du sol. Le bénéficiaire dispose également du droit de défricher et essarter les arbres sur l'emprise de la canalisation indiquée par le préfet. L'accès au terrain par les agents en charge du réseau est logiquement indiqué dans cet article ainsi que le droit à l'entretien du réseau pour permettre son bon fonctionnement.

En cas de travaux, l'article R.152-14 du Code rural dispose que le gestionnaire doit prévenir le propriétaire du fonds au moins huit jours à l'avance en indiquant la nature des travaux et l'indemnité prévue. Il est donc conseillé d'établir un état des lieux avant travaux pour permettre de déterminer la responsabilité des parties en cas de dommage.⁵⁹ En résumé, le bénéficiaire de la servitude est en droit d'accomplir les missions relatives à la pose et l'entretien des canalisations pour permettre le bon fonctionnement du réseau. Les servitudes d'utilité publique étant d'ordre public, il n'est pas possible de déroger aux droits et obligations énoncés précédemment par voie conventionnelle, cependant il est toujours possible d'établir une servitude conventionnelle en lieu et place de la SUP mais dans ce cas-là, le titre constitutif devra porter sur le même objet que la SUP et ne pas aller à l'encontre des principes du Code rural.

D. Extinction des servitudes d'utilité publique

On aurait pu penser que, comme dans le cas des servitudes conventionnelles, les servitudes d'utilité publique pouvaient s'éteindre par non-usage trentenaire. Mais ce n'est pas le cas, en effet d'après la Cour de cassation, les servitudes imposées par l'administration ne s'éteignent pas par le non-usage trentenaire à cause de leur finalité d'intérêt général. La troisième chambre civile de la juridiction suprême a affirmé cela dans un arrêt du 18 décembre 2002⁶⁰. En l'espèce, une servitude d'écoulement des eaux usées n'avait jamais été exercée mais toujours mentionnée dans les actes administratifs ou privés du lotissement, ce qui lui a valu de

⁵⁹ Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.425

⁶⁰ Cass., 3^{ème} civ., 18 Décembre 2002, n°00-14176 : Bull.civ. III n°272, p.235 : Malaquin/Syndicat des copropriétaires Le Parc Isabelle ; JurisData n°2002-017036

ne pas être éteinte pour non-usage. Les servitudes administratives ne peuvent donc s'éteindre que par abrogation même si elles ne sont plus utilisées par le bénéficiaire.⁶¹

III. Les cas particuliers

A. L'expropriation

Contrairement à la servitude, l'expropriation fait totalement disparaître le droit de propriété du propriétaire initial au profit de la collectivité tandis que la servitude administrative va mettre en sommeil certains attributs de ce droit mais pas la totalité. La servitude, contrairement à l'expropriation, n'entraîne pas de transfert de propriété et permet au propriétaire de garder ses prérogatives de détenteur du bien comme le droit de construire, démolir, réparer, etc. La vraie question est de savoir dans quel cas de figure ou plus précisément à partir de quel seuil de privation du droit de propriété l'autorité publique devra pencher vers le recours à la procédure d'expropriation plutôt qu'à la procédure de servitudes d'utilité publique.

1. Procédure d'expropriation

La procédure d'expropriation est régie par le Code du même nom et comporte deux phases bien distinctes : une phase administrative similaire à celle utilisée dans la procédure des servitudes d'utilité publique permettant de démontrer l'utilité publique du projet ainsi qu'une phase judiciaire permettant de garantir le transfert de propriété et l'indemnisation des propriétaires expropriés. Le juge du tribunal de grande instance est compétent en matière d'expropriation, c'est donc lui qui juge de l'utilité publique du projet dans le cas où les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies : le projet est réellement justifié, le projet ne

⁶¹ Georges Liet-Vaux, Jean-Christophe Car : « *Servitudes administratives. - Théorie général* », Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 21 Janvier 2015

peut être évité, l'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.⁶²

La phase administrative débute donc par une enquête publique fondée sur un dossier transmis au préfet comportant des éléments d'informations susceptibles d'éclairer le public tels qu'une notice explicative du projet, un plan de situation ou encore le périmètre des biens à exproprier. C'est le préfet qui permet l'ouverture de l'enquête par arrêté préfectoral avec la désignation d'un commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif. Les résultats de l'enquête permettent, ou non, au préfet de prononcer la déclaration d'utilité publique qui devra purger un délai d'affichage en mairie correspondant au recours des tiers. Ensuite, le préfet ouvre l'enquête parcellaire ce qui va permettre l'identification précise des biens et des propriétaires concernés par la procédure qui seront informés personnellement par lettre recommandée avec accusé de réception de l'ouverture de cette enquête. La phase administrative se termine par la prise d'un arrêté de cessibilité en fonction des résultats de l'enquête parcellaire ce qui va avoir pour effet de déclarer que les parcelles concernées sont cessibles. Cet arrêté doit être publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié à chaque propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

La phase judiciaire peut ensuite commencer, c'est-à-dire que le transfert des biens peut avoir lieu. Soit ce transfert se fait de façon amiable entre la personne publique et le propriétaire ce qui permet la négociation du prix entre les parties, soit, en cas de désaccord, le juge du TGI peut être saisi afin de prononcer une ordonnance d'expropriation. Dans ce cas-là, c'est le juge qui décide du montant de l'indemnisation relative à la valeur du bien avant le début de la procédure. Cette offre d'indemnisation doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'exproprié qui dispose d'un mois pour accepter ou faire part du montant détaillé de sa demande. Même si l'ordonnance d'expropriation a pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien, l'exproprié en conserve la jouissance tant que l'indemnité n'a pas été versée.⁶³

⁶² Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique., Art L1

⁶³ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique., Art L222-1 à L222-4

2. Dans quel cas recourir à l'expropriation ?

Aucun texte législatif ou réglementaire n'explique clairement dans quel cas l'entité publique doit effectuer une expropriation plutôt qu'une servitude d'utilité publique pour la mise en place de son réseau. Il semblerait donc que le choix de la procédure soit laissé libre au gestionnaire à partir du moment où la notion d'utilité publique est vérifiée via la déclaration d'utilité publique. Cependant, différents indicateurs doivent pouvoir faire pencher la balance d'un côté ou de l'autre. En effet, comme l'indique Georges Liet-Vaux dans son article relatif à la théorie générale des servitudes administratives,⁶⁴ le pouvoir public désireux de mettre en place une telle procédure doit tout d'abord s'interroger sur la manière dont la servitude va amputer sur le droit de propriété des propriétaires des terrains traversés.

Si cette amputation est trop importante et entraîne des obligations de faire ou de ne pas faire trop lourde pour les propriétaires initiaux, il est alors légitime de se demander s'il ne serait pas plus judicieux d'acquérir la pleine propriété du ou des biens afin d'obtenir la mainmise sur le foncier et pouvoir procéder aux installations nécessaires. Pour ce faire, il sera primordial de caractériser l'ampleur des travaux et le coût de chaque procédure au préalable afin de réaliser le choix le plus juste possible en respectant la propriété des personnes privées toujours dans un objectif d'intérêt général.

B. Absence ou invalidité de la servitude

Comme expliqué en introduction, de très nombreux terrains privés ont été utilisés dans les années 1960 afin de mettre en place le réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Cependant à cette époque, peu de ces terrains ont été grevés d'une servitude puisque l'accord avec les propriétaires était souvent verbal ou alors la servitude était créée mais non publiée au SPF. Cette problématique se trouve donc désormais sur le devant de la scène puisque nombre de ces réseaux ont besoin de rénovation ou doivent être renouvelés mais nécessitent, pour ce

⁶⁴ Georges Liet-Vaux, Jean-Christophe Car : « *Servitudes administratives. - Théorie général* », Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 21 Janvier 2015

faire, d'une régularisation ou d'une création, sur le plan juridique, de servitudes afin de pouvoir engager les travaux.

Une servitude conventionnelle n'ayant pas été publiée au service en charge de la publicité foncière est seulement opposable aux parties signataires. Dans notre cas, même si une servitude a été établie antérieurement sans être publiée mais que de nouveaux propriétaires acquièrent la parcelle grevée, la servitude devient tacite et le gestionnaire devra en établir une nouvelle avec toutes les conséquences que cela entraîne telles qu'une nouvelle indemnisation et de nouveaux frais d'établissement. Cela est cependant indispensable car dans l'absolu, si la servitude n'est pas régularisée, un propriétaire privé peut demander par exemple le déplacement de la canalisation en dehors de son fonds puisque la servitude n'existe pas selon ses droits. Le gestionnaire sera alors dans l'obligation d'effectuer le déplacement de cette canalisation à ses frais.

Par ailleurs, même si la servitude a fait l'objet d'une DUP, elle s'avère invalide puisqu'elle constitue une emprise irrégulière en dépossédant partiellement le propriétaire du « fonds servant » de son droit de propriété.⁶⁵ Une réponse du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement à une question écrite d'un Sénateur de l'Allier⁶⁶ a permis de faire comprendre aux collectivités gestionnaires de réseau qu'il n'était pas possible de régulariser les servitudes existantes par voie de fait ou acceptation tacite, et ce, même si la servitude existait depuis des décennies. Cette réponse ministérielle s'appuie sur une décision rendue par la Cour de cassation en date du 15 novembre 1989.⁶⁷

Ainsi il ne peut pas y avoir de régularisation automatique de la servitude. Cependant le fait de pouvoir prouver un accord de principe peut suffire pour instituer une servitude comme en témoigne une jurisprudence de la Cour administrative d'appel de Nancy de novembre 2013.⁶⁸ La problématique principale reste tout de même la publication des actes afin de pouvoir opposer la servitude aux propriétaires successifs et donc éviter de rééditer des servitudes à chaque changement de titulaire de droits réels sur la parcelle.

⁶⁵ Tribunal des Conflits, 15 Décembre 2003, n°C3378, Publiés aux tables du Recueil Lebon : EURL Franck Immobilier / Communauté des communes les Châteaux ; JurisData 2003-232522

⁶⁶ Charasse Gérard, Question écrite n°68632, Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Sénat, 11^{ème} législature, Publié au JO le 12 novembre 2001, p.6397

⁶⁷ Cass., 3^{ème} civ., 15 Novembre 1989, n°88-10441 : Bull.civ III n°215 p.118 ; Outzekhovsky/Vincent : JurisData n°1989-703714

⁶⁸ CAA. Nancy, 28 Novembre 2013, n°13NC00612 : Société SM / Syndicat des eaux de Molsheim et environs

Partie 2. L'indemnisation des servitudes de canalisations souterraines d'adduction d'eau

Nous avons pu voir précédemment que les servitudes de canalisation et de passage pouvaient être différentes puisque ces dernières n'entraînaient pas nécessairement la possibilité de jouir du tréfonds si le titre l'instituant ne le précisait pas. Cependant, en termes d'indemnisation, il n'existe pas ou peu de différence entre les deux puisque l'indemnité se calcule à partir de la surface de l'assiette de la servitude comme nous allons le voir ici.

I. Indemnisation des servitudes conventionnelles de canalisation

A. Rôle du géomètre

Dans le cadre des servitudes légales de passage l'article 682 du Code civil⁶⁹ dispose que le fonds dominant de la servitude est chargé de délivrer « *une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* » au fonds servant. Cependant, aucun texte n'indique quels éléments doivent être pris en compte pour le calcul de cette indemnité. Celle-ci n'est pas obligatoire dans le cadre des servitudes de passage conventionnelle et donc des servitudes de canalisation. Cette indemnité résulte dans ce cas-là de négociations entre le gestionnaire du réseau et le propriétaire du terrain grevé. L'élaboration de son calcul revient, dans un premier temps, aux professionnels juridiques tels que le notaire ou bien le géomètre qui peuvent être amenés à mettre en place la servitude avec l'élaboration du titre constitutif et la matérialisation de l'emprise sur le terrain ce qui permettra d'en obtenir la surface précise. Cette surface sera donc évidemment utilisée pour le calcul de l'indemnité qui sera ensuite validée ou non par les propriétaires parties à la servitude.

En cas d'accord entre les parties sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera notifiée sur le titre constitutif et permettra de finaliser la procédure d'institution avec la publication au SPF.

⁶⁹ C.civ, Art 682

Si l'accord n'est pas trouvé avant la constitution de la servitude, le propriétaire du fonds servant dispose alors de trente ans pour demander son indemnisation avant que celle-ci ne soit prescrite. En cas de désaccord entre les parties sur l'indemnité ou bien sur l'établissement de la servitude, le juge du tribunal d'instance désignera un expert de justice agréé afin d'apporter son expérience à la Cour.

En général, pour ce genre de conflit, un géomètre-expert est désigné puisqu'il est le professionnel le plus compétent en matière d'expertise foncière, juridique et technique. La définition officielle de l'Ordre de Géomètre expert précise que le géomètre-expert est « *le professionnel qui identifie, délimite, mesure, évalue la propriété publique et 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 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.* »

Sa mission en tant qu'expert de justice sera donc d'amener son expérience afin d'analyser au mieux la situation sur le terrain à partir des différents indices qu'il pourra recueillir comme les titres de propriété, la situation des lieux, le cadastre ou encore les témoignages des riverains et ainsi pouvoir proposer une assiette de servitude et une indemnité compensatoire dans un rapport exposant les éléments qu'il a pris en compte pour faire son choix. Le juge analysera ce rapport et prendra souverainement une décision. La partie la plus délicate pour le géomètre-expert reste tout de même le calcul de l'indemnité puisque chaque cas est différent pour les servitudes de passages et qu'une multitude de facteurs peuvent être pris en compte comme nous allons le voir.

B. Fixation de l'indemnité

Chaque professionnel amené à calculer une indemnité de servitude utilise la méthode qui lui semble être la meilleure en fonction de son expertise vis-à-vis de la situation à indemniser puisqu'il n'existe pas de texte réglementaire sur le sujet. Cependant, une jurisprudence de la

Cour d'appel de Poitiers d'avril 1986⁷⁰ est venue apporter quelques indices : « *Pour chiffrer l'indemnité proportionnée aux dommages causés au fonds servant par l'exercice de la servitude de passage, il faut tenir compte de la nature de la surface grevée, du fait que la propriété du sol n'est pas transférée et du gêne résultant de l'utilisation saisonnière du passage.* » Cet arrêt met donc en avant deux éléments majeurs : il incite à prendre en considération d'une part la nature du terrain et d'autre part la fréquence de passage.

Comme l'énonce Paul Méjean dans son mémoire de fin d'étude relatif aux indemnisations de servitude de passage⁷¹ : « *Une juste indemnisation permet de maintenir une certaine quiétude entre les fonds, cependant, une indemnisation mal calculée risque d'éveiller des tensions et un sentiment d'injustice.* » Cette phrase traduit parfaitement l'importance du travail du professionnel en terme de calcul afin de pérenniser la situation de la servitude. Pour ce faire, la méthode la plus employée, appelée « méthode classique » se base sur un calcul très simple à partir de la surface de l'assiette, de la valeur vénale de l'emprise et d'un coefficient de pondération découlant de la situation des lieux et de l'expertise du professionnel. Le calcul est le suivant : valeur vénale (€/m²) * surface m² * coefficient de pondération.

Le coefficient de pondération est variable, généralement entre 0,2 et 0,5 selon la configuration des lieux et la façon dont la servitude ampute le droit de propriété du fonds servant. Par exemple, plus le passage de la servitude se trouvera proche de l'habitation, plus le coefficient de pondération sera grand puisque cela constitue une gêne plus grande que pour un passage éloigné de l'habitation. Une multitude de critères peuvent rentrer en compte pour déterminer ce coefficient comme la fréquence de passage, le morcellement éventuel de la propriété, la pollution, les nuisances sonores ou encore la nécessité de monter une nouvelle clôture. L'important dans le cadre des servitudes conventionnelles reste de trouver un montant avec lequel les deux parties seront d'accord, sans que l'une des deux se sente lésée. Bien sûr, puisqu'il s'agit d'une servitude conventionnelle, le montant pourra toujours être négocié afin de trouver le meilleur compromis. Cette négociation ne sera pas toujours possible pour les servitudes d'utilité publique comme nous allons le voir maintenant.

⁷⁰ CA., 2^{ème} ch, 09 Avril 1986

⁷¹ Méjean Paul, L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation, TFE Master, ESGT 2016

II. Indemnisation des servitudes de canalisation d'utilité publique

Il existe une multitude de textes relatifs à la question de l'indemnisation des servitudes d'utilité publique au travers des différents codes, en fonction du type de servitude, mais au-delà des solutions proposées par ces textes, le Conseil constitutionnel et le Conseil d'Etat préconise le droit à indemnisation pour les préjudices subis par le propriétaire dont les biens sont frappés d'une servitude. Concernant les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations souterraines d'eau et d'assainissement, le principe d'indemnité est une nouvelle fois énoncé dans le Code rural au travers des articles L-152-1, L152-2 et R.152-13 : *« Le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés. »*

Les articles susvisés renvoient au Code de l'expropriation pour la fixation de l'indemnité à défaut d'accord amiable avec le propriétaire. À ce propos, une question écrite du sénateur Jean-Louis Masson posée au Ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités territoriales en 2008⁷² a permis de comprendre qu'il n'était pas nécessaire, pour que l'indemnisation ait lieu, que la servitude soit accompagnée d'une déclaration d'utilité publique. On peut d'ailleurs distinguer deux catégories d'indemnisation : l'une due au titre de la servitude que ce soit pour la création ou la régularisation, et l'autre relative aux dommages causés au fonds dans le cas de la réalisation d'ouvrage et de pose de la canalisation.

A. Indemnisation due au titre de la servitude

Cette indemnisation correspond à la réduction permanente du droit de propriété des propriétaires des terrains grevés par la servitude. Elle est déterminée par le juge du tribunal d'instance ou de grande instance, compétent en matière d'expropriation, seulement dans le cas

⁷² Jean Louis Masson, Question écrite n°4285 ; Ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités territoriales, Sénat, 13^{ème} législature : Publication au JO, 1^{er} Mai 2008-

où les parties ne se sont pas mises d'accord à l'amiable sur le montant de l'indemnité. Le juge se doit d'indemniser le préjudice direct et certain résultant de la « *réduction permanente* » du droit de propriété comme l'indique une jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 28 mai 1986⁷³ dans laquelle la Cour avait décidé d'allouer, en plus d'une indemnité d'indisponibilité, un dédommagement distinct pour la dépréciation des parcelles concernées. Cette indemnité doit être estimée en fonction de la valeur du terrain composant l'assiette de la servitude selon la procédure prévue dans l'article L.13-15 du Code de l'expropriation.

1. Fixation de l'indemnité comme lors d'une expropriation

Dans ce cas de figure, c'est la valeur vénale du terrain de l'assiette de la servitude qui est principalement prise en compte pour le calcul de l'indemnité qui va donc varier considérablement en fonction de la localisation du terrain ou encore en fonction de sa constructibilité. Nous avons pu expliquer auparavant dans le rapport que la Loi n°62-904 du 4 août 1962 permettait aux personnes publiques de jouir d'une servitude de trois mètres de large dans le cas d'une canalisation souterraine ou même cinq mètres si la servitude impose le passage de plusieurs canalisations. L'indemnité se calcule donc en multipliant la longueur linéaire de la canalisation par cette largeur de trois ou cinq mètres que l'on multiplie par la valeur du terrain au mètre carré. Ce calcul permet d'obtenir la valeur du terrain composant l'emprise de la servitude. Certaines entités publiques appliquent un pourcentage à ce calcul en fonction de la nature du terrain et de sa valeur vénale. Par exemple, on peut appliquer un coefficient de 90% du terrain nu pour les vergers, 80% pour les herbages plantés, 60 % pour les herbages et 20 % pour les friches⁷⁴. Cela donne lieu à un calcul tel que :

Indemnité = Surface de la bande de servitude en m² * Valeur vénale de la parcelle par m² * pourcentage appliqué en fonction de la nature du terrain.

⁷³ Cass., 3^{ème} civ, 28 Mai 1986, n°85-70064 : Bull.civ. III, n°80, p.62 ; Commune de St-Laurent-du-Var/SCP Le Tahiti : JurisData n°1986-701091

⁷⁴ Jérôme Dutroncy, *Les servitudes de canalisations en interaction avec les services publics d'eau potable*, Communauté de l'Eau, Région Urbaine de Grenoble, 2015, p.33

2. Indemnisation minorée

La Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) aussi appelée couramment « service des domaines » utilise une méthode semblable à celle citée précédemment mais avec un abattement plus grand, de l'ordre de 40 à 50%, en se basant sur le principe qu'une servitude fait peser moins de charge sur le fonds grevé qu'une expropriation. Cela lui permet donc de justifier l'écart de prix entre une indemnité d'expropriation et une indemnité de servitude d'utilité publique, ce qui semble être logique puisqu'il n'y a pas de transfert de propriété dans le deuxième cas mais une simple amputation de droits réels. Prenons en exemple une assiette de servitude de 100m² dans un verger (90% du sol nu selon le paragraphe 1) avec une valeur de 20 euros le m² :

Indemnité d'expropriation : $(100 * 20) * 0.9 = 1800$ euros

Indemnité de la DIE : $(100 * 20) * 0.4 = 800$ euros

Les collectivités territoriales et les établissements publics qui en dépendent sont normalement dans l'obligation de consulter la direction de l'immobilier de l'état afin d'obtenir la valeur d'un bien préalablement à toute opération immobilière. Ce n'est pas toujours le cas puisque cela est perçu comme un frein à l'autonomie de gestion des collectivités. La différence de prix est notable entre les deux méthodes puisqu'elle varie du simple au double. L'entité publique devra donc adapter son indemnisation en fonction de ses habitudes, de son budget, mais surtout en fonction de l'amputation de droits réels que constitue la servitude. Plus celle-ci sera lourde pour le fonds grevé plus l'indemnisation devra tendre vers la méthode de l'expropriation. Une telle indemnisation ne peut cependant pas être complétée par une autre indemnité distincte pour dépréciation de la totalité des parcelles concernées⁷⁵ mais éventuellement par une indemnité pour cause de travaux comme nous allons le voir.

⁷⁵ Cass., 3^{ème} civ., 28 Mai 1986, n°85-70064 : Bull.civ. III, n°80, p.62 ; Commune de St-Laurent-du-Var/SCP Le Tahiti : JurisData n°1986-701091

3. Indemnisation de régularisation des servitudes d'utilité publique

Comme expliqué en introduction, de nombreuses servitudes de canalisations d'utilité publique ont été mises en place dans les années 60-70 sans aucune sécurisation juridique de la part des entités gestionnaires du réseau. Cela nécessite maintenant la régularisation de ces servitudes afin d'éviter les contentieux. Cependant, cela coûte beaucoup d'argent aux collectivités pour indemniser les propriétaires puisque ces servitudes ne sont pas prescriptibles du fait de leur utilité publique ou même encore de leur nature. Une question publiée au Journal Officiel du Sénat de Heinrich Michel en 2004⁷⁶ adressée au Ministère de l'Agriculture, visait à savoir s'il était possible d'autoriser la prescription trentenaire afin de régulariser ces servitudes qui devenaient trop coûteuses pour les collectivités en termes d'indemnisation. La réponse du Ministère de l'agriculture fut claire : les collectivités ne peuvent pas se dispenser d'indemniser la régularisation de ces servitudes en s'appuyant sur la décision n°85-198 du Conseil Constitutionnel en date du 13 décembre 1985.⁷⁷

Cependant, même si l'indemnité est obligatoire, sauf si le propriétaire du fonds y renonce, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) a donné des recommandations concernant le prix de l'indemnisation au mètre carré. Elle conseille donc une indemnisation aux alentours des 0,50 euros par mètre carré ce qui est bien inférieur aux calculs vus précédemment, mais qui permet tout de même de fournir une indemnité pour une réduction quasi-invisible du droit de propriété des propriétaires puisqu'ils ont tacitement accepté la présence de la servitude depuis longtemps et que cette régularisation ne change rien dans l'exercice de leur droit de propriété.

B. Indemnisation due aux dommages liés à la réalisation de travaux

Cette seconde catégorie d'indemnisation des servitudes de canalisation d'utilité publique intervient dans le cadre des travaux de réalisation et de mise en place des conduites ou bien de

⁷⁶ Heinrich Michel, question n°40496 ; Ministère de l'agriculture de la Pêche et de l'Alimentation, Assemblée Nationale, 12^{ème} législature : Publication au JO de l'assemblée nationale du 1^{er} Juin 2004

⁷⁷ Conseil Constitutionnel, Décision n°85-198 DC, 13 Décembre 1985

l'entretien de la canalisation sur laquelle porte la servitude. La fixation de ces indemnités, si elles ne sont pas fixées à l'amiable, relève du tribunal administratif comme l'indique l'article R.152-14 du Code rural.⁷⁸ Cet article indique que pour que cette indemnisation soit prise en compte, des dommages doivent être constatés sur le fonds de la servitude ce qui implique un état des lieux contradictoire avant et après les travaux afin de prouver les dégâts engendrés par les travaux devant le juge administratif. Une jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation avait indiqué en 1984⁷⁹ que cette indemnisation n'était pas une voie de fait et que les dommages devaient donc être prouvés.

Il n'existe pas réellement de barème officiel pour l'indemnisation dans ce cas-là, elle peut se fonder sur des devis réalisés par le propriétaire en vue des futures réparations ou bien encore, pour les terrains agricoles, sur la valeur de la perte de récolte selon le type de production⁸⁰. Cependant, l'indemnité doit, au minimum, couvrir la réparation des dégâts et la moins-value que cela engendre sur le terrain. Les travaux doivent être notifiés au moins huit jours avant leur commencement par LR-AR aux propriétaires et ils ne peuvent pas commencer tant que l'indemnité n'a pas été versée dans sa globalité en une seule fois.

Il faut également préciser que les frais de procédure liés aux servitudes d'utilité publique sont toujours supportés par le gestionnaire du réseau bénéficiaire de la servitude. Il s'agit donc des frais notariés et de frais d'enregistrement au service chargé de la publicité foncière bien que le maire ou le président de l'intercommunalité gestionnaire du réseau soient en mesure d'authentifier les actes grâce à un CERFA puisqu'ils possèdent la qualité d'officier d'Etat comme nous allons le voir désormais dans la troisième partie.

⁷⁸ Code rural, Art R 152-14 : « *La date du commencement des travaux sur les terrains grevés de servitudes est portée à la connaissance des propriétaires et exploitants huit jours au moins avant la date prévue pour le début des travaux. Un état des lieux doit, si cela est nécessaire, être dressé contradictoirement en vue de la constatation éventuelle des dommages pouvant résulter desdits travaux. L'indemnisation des dommages résultant des travaux est fixée, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif en premier ressort.* »

⁷⁹ Cass., 3^{ème} civ., 10 Octobre 1984, n°83-12871 : Bull.civ. III, n°167

⁸⁰ Infra, annexe 8, SIVOM Région minière, Barème des indemnités des dommages instantanés, Campagne 2017

Partie 3. Mise en œuvre d'une régularisation de servitude de canalisation au SIVOM Région Minière par acte administratif

I. Contexte du cas pratique

A. Le SIVOM Région Minière

Le SIVOM Région Minière de l'Allier est un syndicat intercommunal en charge de la production, du stockage et de la distribution d'eau potable, de la collecte, du transfert et du traitement des eaux usées rejetées dans les réseaux collectifs ainsi que du contrôle et du diagnostic des systèmes d'assainissements individuels. Ce syndicat possède ces compétences sur un territoire regroupant 48 communes au sud-ouest de l'Allier dans un milieu rural et agricole.

Cette région du nord de l'Auvergne n'a pas échappé à l'expansion effrénée du réseau d'adduction d'eau dans les années 60/70 conduisant à un manque de régularisation juridique des servitudes de passage⁸¹ de canalisation comme expliqué en introduction. Après un demi-siècle, une grande partie du réseau doit être renouvelée afin de garantir la bonne fonctionnalité de celui-ci. Cependant, un bon nombre de propriétés affectées par le passage d'un réseau a subi un changement de propriétaire sans que ces derniers soit forcément informés de la présence de ces canalisations puisque très peu de servitudes avaient fait l'objet de publication au SPF.

Ce vide juridique contraint les gestionnaires de réseau à régulariser ces servitudes qui ne peuvent pas être prescrites du fait de leur caractère non-apparent et de leur utilité publique⁸². Cette contrainte entraîne également un surcoût pour ces collectivités qui se doivent d'indemniser, dans tous les cas, la création ou la régularisation de la servitude puisque celle-ci entraîne une amputation des droits réels du propriétaire de la parcelle servante. À cela vient également s'ajouter le coût des procédures notariales afin d'authentifier les actes et permettre leur publication au SPF.

⁸¹ Jérôme Dutronc, *Les servitudes de canalisations en interaction avec les services publics d'eau potable*, Communauté de l'Eau, Région Urbaine de Grenoble, 2015

⁸² Charasse Gérard, Question écrite n°68632 ; Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Sénat, 11^{ème} législature, Publication au JO le 12 Novembre 2001

Le SIVOM Région Minière réalise des renouvellements de conduites sur divers communes tous les ans via ses programmes de travaux annuels sur un linéaire de 15 à 20 kilomètres et le plus souvent à travers des propriétés privées. Toutes les conventions de servitudes sont systématiquement rédigées par le cabinet qui les fait signer par les propriétaires avant le démarrage des travaux mais celle-ci restent stockées dans les archives du SIVOM qui ne les publie pas. De fait, ces conventions de servitudes sont uniquement opposables aux parties les ayant signées mais ne sont pas pérennisées dans le temps.

Ce défaut de fonctionnement du SIVOM pourrait être corrigé en lui proposant une prestation de service visant à rédiger des actes administratifs grâce à la qualité d'officier d'état du président du SIVOM, et de les publier directement à la publicité foncière. Le cabinet de Géomètre-expert dans lequel j'effectue mon TFE souhaite proposer cette mission de rédaction de l'acte auprès du syndicat mixte et m'a ainsi confié un cas concret test pour ce faire. La démarche entreprise a donc été la suivante :

- Réunion de travail avec les responsables administratifs du SIVOM
- Formation aux demandes de renseignements aux SPF
- Visite du SPF de Montluçon avec demandes de renseignements et de fiches hypothécaires en lien avec le cas concret évoqué
- Rédaction d'un acte administratif sur la base d'une convention de servitude établi par le cabinet pour le SIVOM
- Composition du dossier de publication et réalisation des formalités administratives nécessaires : signatures des personnes concernées et authentification
- Publication au SPF par le biais du Cerfa 3265-SD

B. Le Cerfa n°3265-SD

Le Cerfa n°3265-SD est un formulaire de publication permettant de requérir la publication d'un acte ou d'une décision judiciaire auprès du service en charge de la publicité foncière. Il permet donc la publication d'actes administratifs qui doivent être différenciés par rapport aux actes notariés. Un acte authentique de forme administrative, communément appelé acte administratif, a la même valeur juridique qu'un acte notarié. La seule différence est qu'il est

authentifié par le maire (acte administratif) ou bien le président d'un établissement public de coopération intercommunale au lieu d'être signé par le notaire (acte notarié).

*« Les maires mais aussi les présidents de conseils départementaux et régionaux, ainsi que les présidents des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale ou regroupant ces collectivités territoriales, et les présidents de syndicats mixtes sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics »*⁸³ comme dispose l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales. Donc les servitudes conventionnelles pourront être publiées au SPF seulement si une des personnes mentionnées au début de l'article a signé le formulaire Cerfa 3265-SD. De plus, il est fait mention que les présidents de syndicat mixte sont également habilités à signer ces actes, ce qui nous intéresse particulièrement ici pour la publication des servitudes du SIVOM Région Minière. En effet, ainsi, les actes ne nécessiteront pas forcément la signature d'un maire mais seront authentifiés grâce au président du syndicat mixte.

L'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales et conforté par l'article 1212-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que : *« Les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce. Ces personnes publiques peuvent également procéder à ces acquisitions par acte notarié. »*⁸⁴

Le recours à un acte administratif pour une collectivité permet de maîtriser le calendrier de rédaction de l'acte et ainsi réduire la durée de la procédure. En effet, l'intervention d'un notaire augmente considérablement la durée de l'opération. Par ailleurs, l'utilisation d'un acte administratif peut répondre à des motivations d'ordre économique étant donné que le coût de base d'un acte notarié peut vite dépasser la valeur de l'indemnisation de la servitude et donc doubler son coût de publication.

Une collectivité peut prendre en charge la réalisation des actes administratifs en interne mais cela demande une solide expertise des agents municipaux en droit civil et en droit

⁸³ Code général des collectivités territoriales, Art L1311-13

⁸⁴ Code de la propriété des personnes publiques, Art L1212-1

public. Par ailleurs, certaines entités font appel à des bureaux d'études spécialisés (prix de base de l'ordre de 30 à 40% des coûts des actes notariés) tels que les cabinets de géomètre compétents en matière de servitude. C'est précisément le projet de la structure dans laquelle j'effectue mon stage, qui aimerait pouvoir proposer cette prestation au SIVOM Région Minière pour régulariser ses servitudes.

C. Rencontre avec les dirigeants du SIVOM Région Minière

Afin de mieux caractériser la problématique liée à l'accumulation des servitudes non publiées par les gestionnaires de réseau, je me suis donc rendu au sein du SIVOM Région Minière dans le but de rencontrer les personnes en charges du syndicat. J'ai donc eu l'occasion de rencontrer Michael Bonnet, responsable administratif et financier, ainsi que Jean-Manu Miranda, responsable technique eau potable. Cet entretien m'a permis de quantifier approximativement le nombre de servitudes que ce genre de structure a pu accumuler depuis des décennies. En effet, ce syndicat essentiellement rural gère environ 1400 kilomètres. Nous avons estimé à environ 700 le nombre de servitudes à régulariser et/ou publier pour ce SIVOM ce qui représente une masse de travail considérable et donc un véritable marché pour un cabinet de géomètre.

A l'heure actuel, ce SIVOM a pour habitude de faire établir ses conventions de servitudes par un cabinet de géomètre, de les faire signer par les parties, de les indemniser, de les stocker, mais pas de les publier, faute de budget prévu à cet effet pour l'instant. Leur souhait serait, à défaut de pouvoir régulariser les anciennes servitudes, au moins de pouvoir publier les nouvelles à moindre coût puis ensuite éventuellement de commencer une régularisation progressive de leur réseau. Les responsables sont conscients de la masse de travail que représente la régularisation des servitudes accumulées, à commencer par la recherche des parcelles et des propriétaires concernées par la servitude si ceux-ci ont changé depuis l'établissement de la convention initiale. Vient ensuite la phase d'établissement et d'indemnisation de la nouvelle servitude en cas de changement, pour enfin finir par sa publication. À la fin de cet entretien pendant lequel j'ai pu présenter les éventuelles solutions

à apporter au problème, mes interlocuteurs semblaient intéressés ce qui m'a donc encouragé pour mettre en place ce processus au sein de ma structure d'accueil comme nous allons le voir maintenant dans la deuxième partie.

II. Réponse à la problématique

A. Formalisme de l'acte administratif

1. Contenu de l'acte administratif

Avant de se lancer dans la rédaction et la publication d'un acte administratif de servitude, il convient de se pencher sur le formalisme bien précis de ce type d'acte afin que la publication au SPF ne soit ni refusé ni rejeté. En effet, le service de la publicité foncière exige, par le biais de l'article 76-1 du décret n°55-1350⁸⁵ portant sur la réforme de la publicité foncière, un formalisme rigoureux, à commencer par des dimensions précises pour les pages. Elles doivent comporter une marge de 5,5 cm à gauche et le texte doit mesurer 15 cm de longueur. Les pages doivent être imprimées en recto-verso et rédigées à l'encre noire. La numérotation doit se faire en haut à droite, les prénoms doivent être notés en minuscule tandis que les noms doivent apparaître en majuscule. Outre la problématique liée à la forme de l'acte, il existe également un grand nombre d'exigences liées au fond.

L'acte administratif doit en effet comporter une partie normalisée incluant les descriptions des parties co-contractantes à la servitude. Cela implique donc de connaître l'état civil des personnes physiques ou morales en question ce qui correspond à leurs situation dans leur famille et dans la société. Il est ensuite primordial d'effectuer la désignation du ou des immeubles sur lesquels porte la servitude. Pour cela il convient donc de les identifier par le biais d'un plan cadastral puis de renseigner leur contenance, leur nature, leur situation et évidemment leurs références cadastrales. Dans l'idéal, ces informations doivent être

⁸⁵ Décret 55-1350., Art 76-1., Application du décret 55-22 portant réforme de la publicité foncière, 14 Octobre 1955,

recueillies via le modèle 1 du serveur professionnel des données cadastrales, SPDC, et dater de moins de 6 mois.⁸⁶

Toujours concernant les immeubles, il est indispensable d'indiquer les origines de propriété des biens sur 30 ans minimum. Cela implique donc l'utilisation du Cerfa 3233-SD permettant d'effectuer des demandes d'informations au service en charge de la publicité foncière. Il conviendra ainsi de faire apparaître l'antériorité des différents propriétaires du bien en question et la manière dont la propriété a été transférée. Il est également nécessaire de faire apparaître la date et le numéro de publication de l'acte authentique d'achat de la parcelle en question par le propriétaire actuel.

Les articles 37 et 67-3 du décret 55-1350 cité précédemment indique que l'acte authentique doit respecter les formalités de certification de conformité de l'acte et d'identité des parties. La certification de conformité comporte les noms, prénoms, domiciles et professions des signataires ; le nombre de pages utilisées, l'approbation et le décompte des renvois et la signature manuscrite de l'officier d'état avec l'empreinte de son sceau. Le certificat d'identité, quant à lui, est une mention signée par l'officier public certifiant l'identité des parties et doit apparaître soit en fin d'acte soit au pied du document, à la suite du certificat de conformité. Il est essentiel de préciser, pour finir, qu'il est nécessaire d'éditer un acte par unité foncière traversée par la canalisation. Le conseil d'état définit une unité foncière comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».⁸⁷

2. Signature et authentification de l'acte

L'acte administratif relatif à une servitude de réseau est assez particulier en termes de signature. Comme nous l'avons dit, le maire, président de l'intercommunalité ou encore le président du syndicat gestionnaire de réseau ont la qualité pour authentifier un acte. Cependant, il est impossible pour ces personnes d'être à la fois signataire de l'acte et cocontractant en tant que partie dominante pour la servitude. Le gestionnaire du réseau devra

⁸⁶ Décret n°55-22., Art 7., Réforme de la publicité foncière, 4 janvier 1955 : JO 7 Janvier

⁸⁷ CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat, JurisData n°2005-068640

donc signer les actes par le biais d'un adjoint désigné par le conseil municipal, de l'intercommunalité ou encore du syndicat afin que le président puisse signer l'acte en tant officier d'état et ainsi permettre son authentification. Le propriétaire du fonds servant devra évidemment signer l'acte également.

L'acte devra également être paraphé en bas de chaque page ainsi qu'en dernière page avec le sceau de la collectivité en question. La signature de l'officier d'état, devra également apparaître sur le certificat d'identité et de conformité mentionnés dans les paragraphes précédent. Il est important de noter que pour être validé, l'acte administratif doit être envoyé au service de la publicité foncière dans un délai d'un mois suivant sa signature accompagné de différentes pièces. L'original de l'acte sera quant à lui conservé par le gestionnaire de réseau. Il faut donc envoyer :

- Une copie Hypothécaire (Cerfa 3265) conservée par le SPF
- Une copie sur papier libre retournée par le SPF avec ses mentions
- Le bordereau de dépôt en 2 exemplaires (Cerfa 3264)
- Un extrait cadastral type « modèle 1 » SPDC de moins de 6 mois

B. Evaluation du coût d'une procédure

Le cabinet où j'effectue mon stage s'occupe déjà de l'élaboration des servitudes pour le SIVOM Région Minière. Le projet permettrait également de proposer la publication de ces actes pour compléter et pérenniser les servitudes. Pour ce faire, le champ de compétences des collaborateurs devra être élargi afin de pouvoir s'insérer dans ce marché de la publication des servitudes assez porteur puisque l'ensemble des gestionnaires de réseaux sont concernés. Pour cela, il est donc nécessaire de pouvoir chiffrer approximativement le prix d'une procédure de publication afin de se rendre compte si cela peut être lucratif pour le cabinet ou non.

Il faut évaluer le nombre d'heures nécessaires à l'établissement des différents actes, le prix de revient des demandes d'informations aux hypothèques sur les immeubles ou bien les personnes et le prix de la publication au SPF. Il faut évidemment incorporer une marge à ce prix pour effectuer une plus-value pour le cabinet mais ne pas oublier de se comparer aux

autres professionnels effectuant ce genre de procédures tels que les notaires ou encore certains bureaux d'études afin de proposer des prix cohérents avec ce qui se pratique.

J'ai effectué différentes recherches afin d'obtenir des points de comparaison : l'entreprise SAFACT qui effectue des expertises foncières en Haute-Savoie et qui s'est spécialisée dans les actes administratifs estime à environ 10 heures le temps de travail pour établir et faire publier un tel acte. Avec un taux horaire d'environ 50 euros TTC et en y additionnant les frais de demandes de renseignements⁸⁸ et de contribution à la sécurité immobilière⁸⁹, ce bureau d'étude ne procède pas à de tels travaux pour moins de 500 euros TTC par acte. Ce prix est environ deux à trois fois inférieur à ce que peuvent pratiquer les notaires qui, lorsqu'ils veulent bien authentifier les actes de servitudes, ne le font pas pour moins de 1000 euros TTC. En effet, cette tâche ne présente pas un intérêt particulier pour ces professionnels car elle représente un travail conséquent et peu rémunéré par rapport à leur tâches habituelles.

J'ai également pu comparer les tarifs de l'entreprise Euryece spécialisée dans la publication d'actes administratifs ayant effectué un marché important de publication de servitudes liées aux conduites de canalisations d'eau potable avec le SMEA : Syndicat Mixte des Eaux de l'Allier en 2012. Ce marché comportait la régularisation et la publication d'environ 200 servitudes sur le département pour environ 90 000 euros TTC ce qui revient donc environ à 450 euros TTC par servitude.

On distingue d'ailleurs à travers leur devis, deux parties différentes : une pour les procédures amiables et une pour les procédures administratives qui sont plus longues et donc plus coûteuses. Cependant, on retrouve dans tous les cas les coûts des demandes de renseignements auprès du service de la publicité foncière de 12 euros par parcelle et de 15 euros par copie d'acte. A cela vient également s'ajouter le coût récurrent de la publication de la servitude, appelé Contribution à la sécurité Immobilière CSI, qui est de 15 euros puisque celui-ci correspond normalement à 0.1% du prix de la transaction immobilière avec un

⁸⁸ Cerfa 3242-SD, Tarifs des demandes de renseignements hypothécaires, Direction général des impôts, Infra annexe 10

⁸⁹ Code général des impôts, Art 881 M : « Le montant de la contribution de sécurité immobilière ne peut être inférieur à :

- a) 8 € par inscription mentionnée à l'article 881 H ou par déclaration ou convention de rechargement mentionnée à l'article 881 I ;
- b) 15 € par radiation mentionnée à l'article 881 J ou par acte pour les publications visées à l'article 881 K. »

minimum de 15 euros⁹⁰. Dans notre cas, puisqu'il n'y a pas de vente, la publication de la servitude sera toujours facturée 15 euros.

Après les différentes analyses des tarifs pratiqués, en fonction du temps de travail approximatif pour traiter une servitude, des frais récurrents et du marché existant, nous pouvons donc évaluer entre 400 et 500 euros TTC le prix de publication d'une servitude. Évidemment ce prix est modulable en fonction du marché et de la quantité de travail que le syndicat ou la mairie est capable de nous demander cependant il est important de ne pas sous évaluer les devis car certains cas complexes de servitudes peuvent s'avérer chronophage. Ce sera le cas par exemple pour des servitudes pour lesquelles les propriétaires du fonds sont en indivision ou encore si le propriétaire est décédé et que sa succession n'est pas réglée dans quel cas il faudra attendre la régularisation.

C. Publication d'une convention de servitude authentifiée par acte administratif

Afin de concrétiser l'ensemble de mes recherches sur les servitudes de canalisation d'eau souterraines ainsi que sur les actes administratifs, nous avons décidé, avec mon maître de stage, de tenter de publier au SPF une servitude éditée par le cabinet pour le compte du SIVOM Région Minière lors d'un programme de réfection de conduite géré par le cabinet.

Pour ce faire, j'ai donc dû effectuer les demandes de renseignements nécessaires auprès du SPF de Montluçon en charge de la commune en question. Ces demandes portaient dans un premier temps sur la parcelle (demande réelle) afin de pouvoir retracer l'antériorité du bien sur les trente dernières années. Une fois cela effectué et les informations décryptées, il me semblait judicieux de consulter l'acte de vente de cette parcelle au propriétaire actuel, signataire de la servitude, afin de pouvoir l'authentifier convenablement dans la convention.

⁹⁰ Code général des impôts ; Articles 878 et 879

Article 879 : I. – Une contribution de sécurité immobilière est due à l'Etat par toute personne qui requiert l'accomplissement des formalités prévues aux 1° et 2° de l'article 878.

J'ai ainsi pu rédiger l'acte en y incluant tous les éléments nécessaires tels que le certificat d'identité des parties et de conformité de l'acte, à la fin de la convention, permettant à l'officier public de certifier et authentifier l'acte avec sa signature et le sceau de la structure qu'il préside. Évidemment les parties à l'acte doivent également apposer leurs signatures : dans notre cas c'est le 1^{er} adjoint qui a signé pour représenter le SIVOM puisque le président ne peut pas représenter le Syndicat et authentifier l'acte en même temps comme expliqué auparavant.

Une fois ces formalités administratives remplies, j'ai pu constituer mon dossier en y incluant le Cerfa 3265-SD contenant la servitude, signée et authentifiée en deux exemplaires, un extrait de cadastre modèle 1 délivré par le serveur professionnel des données cadastrales et pour finir deux exemplaires du Cerfa 3264-SD permettant le dépôt d'acte au SPF ainsi que le paiement de la contribution à la sécurité immobilière de quinze euros. Le dépôt de l'acte a donc été fait en mai. Cependant le délai de publication étant de cinq mois au service de la publicité foncière de Montluçon, je n'ai pas eu de retour à temps pour ma soutenance. Malgré cela, d'après les agents du SPF que j'ai rencontrés sur place, le dossier était bien réalisé et les pièces fournies semblaient cohérentes ce qui a permis de concrétiser ma démarche, dans l'espoir d'une publication de l'acte autour du mois d'octobre 2019.

Conclusion

La gestion de projet en assainissement en collaboration avec différents syndicats d'eau du bassin de l'Allier représente un marché très intéressant pour la structure Serre-Hubert-Truttmann. Cela nécessite un grand nombre de connaissances techniques dans le domaine de l'eau et de l'assainissement, en maîtrise d'œuvre, mais également des compétences juridiques solides pour mettre en place les servitudes nécessaires aux passages des réseaux chez les propriétaires privés. En effet, non seulement les conventions doivent être éditées conformément à la loi mais la gestion de l'indemnisation représente également une partie délicate afin d'obtenir une paix contractuelle entre le gestionnaire de réseau et le propriétaire. Les problématiques concernant ces servitudes font intervenir, d'une part du droit privé en cas d'accord amiable et d'autre part, du droit public essentiellement précisé par le Code rural et de la pêche maritime puis mis en œuvre à travers des procédures administratives complexes afin de garantir l'utilité publique et la conformité de ces projets de réseau. Dans tous les cas, il est également essentiel de maîtriser les demandes de renseignements auprès du service de la publicité foncière que ce soit pour retracer l'antériorité des biens, des personnes ou encore pour se procurer la copies des actes afin d'éditer des servitudes correctes.

L'aboutissement de tout ce processus juridique passe par la publication à la publicité foncière de la convention de servitude afin de sécuriser, pérenniser cet acte et éviter les contentieux avec les propriétaires privés successifs. Cette publication passe donc par une authentification, soit par un notaire impliquant un coût relativement élevé, soit par un élu par voie administrative permettant de réduire considérablement le prix de la procédure. Ce procédé peu connu d'authentification des actes par signature d'un officier d'état demande un certain formalisme mais permet à des structures compétentes de se positionner sur un marché très ouvert où les gestionnaires de réseaux publics sont susceptibles de fournir une masse de travail considérable. La différence de prix avec les notaires pour l'authentification de l'acte permet d'être très concurrentiel. Cependant, il est essentiel d'analyser les tarifs pratiqués par les quelques structures proposant ce genre d'offres.

En tout état de cause, très peu d'entreprises proposent ce genre de prestation puisqu'elles ne possèdent pas les compétences nécessaires alors que la demande dans ce secteur va croître avec les besoins en réfection des réseaux d'eau et d'assainissement. Dans cette optique, la

rédaction de ce mémoire fut réellement enrichissante que ce soit pour mon apprentissage personnel mais également pour ma structure d'accueil qui pourra désormais se reposer sur cet écrit pour se positionner sur ce marché et compléter ses prestations de rédaction des servitudes auprès des gestionnaires par la publication de l'acte. La régularisation des anciennes servitudes accumulées depuis des décennies par les gestionnaires peut également représenter une masse de travail très conséquente et lucrative. Cependant, ce procédé de publication est uniquement valable dans le cas où l'on travaille avec des collectivités dirigées par un élu susceptible d'authentifier les actes, ce qui n'est évidemment pas toujours le cas. Il est alors permis de se demander si, grâce à sa grande expérience en droit foncier, en droit de l'urbanisme, son expertise technique ainsi que son impartialité, le géomètre-expert ne devrait-il pas être autorisé par la loi à publier ses propres actes tels que les procès-verbaux de bornage ou encore les servitudes ?

Bibliographie

I - Ouvrages et monographies

- Cabrillac, *Dictionnaire du vocabulaire juridique 2019*, LexisNexis, 10^{ème} édition, p.19
- Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.413

II - Mémoires

- Fabien Eliçagaray, *Le régime juridique des canalisations de transport de gaz*, TFE ingénieur, ESGT, 2016
- Méjean Paul, *L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation*, TFE Master, ESGT 2016

III - Articles de revues, périodiques

- Christophe Sizaïre, « *Servitude établie par le fait de l'homme. Conditions d'opposabilité à l'acquéreur* » Revue construction-urbanisme n°11, LexisNexis, novembre 2009, comm.141
- Christophe Sizaïre, « *Servitude de passage. Passage de canalisation* », Revue construction-urbanisme n°6, LexisNexis, Juin 2010, comm.87
- Fabrice Collard, « *Servitudes. - Servitudes conventionnelles. - Modes d'extinction* », JurisClasseur Notarial Formulaire, LexisNexis, Fasc.230, 15 Mars 2017
- François Mazuyer, « *Un PVBN peut-il être un acte constitutif ou reconnaissant de servitudes de passage ?* » Annales des loyers, décembre 2018, p.125
- Georges Liet-Vaux, Jean-Christophe Car : « *Servitudes administratives. - Théorie général* », Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 21 Janvier 2015
- Hervé de Gaudemar, Philippe Yolka, « *Domaine public et servitudes* », Jurisclasseur administratif, LexisNexis, 1er Aout 2012, fasc.406-11

- Jérôme Dutronc, « *Les servitudes de canalisations en interaction avec les services publics d'eau potable* », Communauté de l'Eau, Région Urbaine de Grenoble, 2015
- La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, « *Charge des frais de modification de l'assiette d'une servitude* », n°47, LexisNexis, 24 Novembre 2006, act.667
- Philippe Billet, « *La publicité des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des captages d'eau potable* », La Semaine Juridique Administrative et Collectivités territoriales, LexisNexis, 29 Mai 2006, n°22

IV - Textes législatifs et réglementaires

Codes :

- Code civil, Dalloz, Edition 2018, 2017
- Code général des collectivités territoriales, Dalloz, Edition 2018, 2017
- Code général de la propriété des personnes publiques, Dalloz, Edition 2018, 2017
- Code général des impôts, Dalloz, Edition 2018, 2017
- Code de l'environnement, Dalloz, Edition 2018, 2018
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, Dalloz, Edition 2018, 2018
- Code rural, Dalloz, Edition 2018, 2018
- Code de la santé publique, Dalloz, Edition 2018, 2018
- Code de l'urbanisme, Dalloz, Edition 2018, 2018

Lois :

- Loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement : JO, 13 Juillet 1983
- Loi n°92-1283 Relative à la partie législative du livre 1^{er} du code rural., 11 Décembre 1992

Décret :

- Décret n°55-22., Art 28., Réforme de la publicité foncière, 4 janvier 1955 : JO 7 Janvier
- Décret n°55-1350., Art 76-1., Application du décret n°55-22 portant réforme de la publicité foncière, 14 Octobre 1955

Circulaires :

- Circulaire n°A/2/1/43 relative à la pose de canalisations publique d'eau potable ou d'assainissement dans les fonds privés, 24 Février 1965

Questions/réponses ministérielles :

- Charasse Gérard, Question écrite n°68632 ; Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, Sénat, 11^{ème} législature, Publication au JO le 12 Novembre 2001
- Heinrich Michel, Question écrite n°40496 ; Ministère de l'agriculture de la Pêche et de l'Alimentation, Assemblée Nationale, 12^{ème} législature : Publication au JO le 1^{er} Juin 2004
- Jean Louis Masson, Question écrite n°4285 ; Ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités territoriales, Sénat, 13^{ème} législature : Publication au JO, 1^{er} Mai 2008

V - Décisions de justices

Arrêts de la 3^{ème} chambre civil de la Cour de Cassation publiés :

- Cass., 3^{ème} civ., 11 Décembre 1970, n°69-11322 : Bull.civ. III n°699, p.508
- Cass., 3^{ème} civ., 23 Juin 1981, n°80-10131 : Bull.civ. III n°133 ; Guichard/Veuve Pourny : JurisData 1981-702475
- Cass., 3^{ème} civ, 28 Mai 1986, n°85-70064 : Bull.civ. III, n°80, p.62 ; Commune de St-Laurent-du-Var/SCP Le Tahiti : JurisData n°1986-701091
- Cass., 3^{ème} civ., 17 Avril 1996, n°94-15876 : Bull.civ. III n°108, p.69 : Cauvy/Ticheliline ; JurisData n°1996-001646
- Cass., 3^{ème} civ., 18 Décembre 2002, n°00-14176 : Bull.civ. III n°272, p.235 : Malaquin/Syndicat des copropriétaires Le Parc Isabelle ; JurisData n°2002-017036
- Cass., 3^{ème} civ., 08 Décembre 2004, n°03-17225 : Bull.civ. III n°234 p.209 ; Saidi/Matrat : JurisData 2004-0266063
- Cass., 3^{ème} civ., 16 Septembre 2009, n°08-16499 : Bull.civ III n°195 ; Tememe/SCI Les Hauts de L'abbaye : JurisData n°2009-049441

- Cass., 3^{ème} civ., 08 Avril 2010, n°09-65261 : Bull.civ. III n°80 : Bourlet/Bricout ; JurisData n°2010-003445
- Cass., 3^{ème} civ., 31 Octobre 2010, n°05-17519 : Bull.civ III n°216, p.179 ; Delon/Wagner : JurisData n°2006-035653
- Cass., 3^{ème} civ., 16 Mars 2011, n°10-13771 : Bull.civ III n°41 ; Ellul/Pujol : JurisData n°2011-003772

Arrêts de la 3^{ème} chambre civil de la Cour de Cassation non publiés :

- Cass., 3^{ème} civ., 20 Juillet 1994, n°92-19596 ; Verdoux/Lisak : JurisData n°1994-001599
- Cass., 3^e civ., 08 Juin 2017, n°16-16788 ; JurisData n°2017-011528
- Cass., 3^e civ., 14 Juin 2018, n°17-20095 ; JurisData n°2018-011473

Arrêts du Conseil d'état :

- CE, 29 Janvier 1988, n°65688 : Recueil Lebon : Mlle De Taisne : JurisData n°1988-041381
- CE, 27 juin 2005, n° 264667 : commune Chambéry c/ Balmat : JurisData n°2005-068640

Arrêts des Cours administratives d'appel :

- CAA Bordeaux., 18 Mars 1996, n°94BX00722 : Marty ; JurisData n°1996-044911
- CAA Lyon., 13 Mai 2003, n°98LY02073 : Syndicat des eaux de la Basse Ardèche
- CAA. Nancy, 28 Novembre 2013, n°13NC00612 : Société SM / Syndicat des eaux de Molsheim et environs

Arrêts des Cours d'appel :

- CA Nîmes, 1^{ère} ch, 16 juin 1994 : JurisData n°1994-030072
- CA Poitiers, 3^{ème} ch, 21 Mars 2000 : JurisData n°2000-164017

VI - Ressources électroniques

Ont été principalement consultés durant une période allant du 28 Janvier 2018 au 14 Juin 2019.

Table des annexes

Annexe 1 : Articles du Code civil relatifs aux servitudes conventionnelles

Annexe 2 : Articles du Code rural relatifs aux canalisations souterraines d'adduction d'eau.

Annexe 3 : Les différentes possibilités d'établissement d'une servitude pour la pose d'une canalisation publique d'eau ou d'assainissement sur un terrain privé. Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.427

Annexe 4 : Les différentes étapes de la procédure d'établissement de la servitude prévue à l'article L.152-1 du Code rural. Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.427

Annexe 5 : Question écrite avec réponse n° 4285, 1er mai 2008 – Procédure à suivre par une commune pour la création d'une servitude de passage d'une canalisation souterraine. – M. Jean Louis Masson – Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des Collectivités territoriales.

Annexe 6 : Question écrite avec réponse n° 40496, 1er juin 2004 – Eau – Réseaux – Servitude de passage. Réglementation. – M. Heinrich Michel – Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation.

Annexe 7 : Question écrite avec réponse n° 68632, 12 novembre 2001 – Eau – Réseaux – Modernisation. Servitudes grevant les fonds privés. Conséquences. – M. Charasse Gérard – Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

Annexe 8 : Question écrite avec réponse n° 7570, 8 décembre 1997 – Communes – Fonctionnement – Eau et assainissement. Pose de canalisations. Servitude grevant les fonds privés. Conséquences. – M. Jacquat Denis – Ministère de l'intérieur.

Annexe 9 : SIVOM Région minière, Barème des indemnités des dommages instantanés, Campagne 2017

Annexe 10 : Cerfa 3242-SD, Tarifs des demandes de renseignements hypothécaires, Direction général des impôts

Annexe 11 : Cerfa 3265-SD permettant la publication des actes administratifs, rempli avec un exemple de servitude de canalisation d'eau potable en collaboration avec le SIVOM Région Minière

Annexe 12 : Cerfa 3264-SD permettant le dépôt des actes administratifs et le règlement de la contribution à la sécurité immobilière, rempli avec l'exemple du Cerfa 3265-SD de l'annexe 11

Annexe 13 : Extrait cadastral modèle 1 délivré par le biais du serveur professionnel des données cadastrales concernant la parcelle dont fait l'objet la servitude servant d'exemple dans le CERFA 3265-SD

Annexe 14 : Tableau de gestion de projet

Annexe 1 : Articles du Code civil relatifs aux servitudes conventionnelles

Article 637 :

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

Article 646 :

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

Article 682 :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'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. »

Article 683 :

« Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. »

Article 686 :

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

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

Article 688 :

« Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

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

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

Article 689 :

« Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

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

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. »701

Article 690 :

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

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. »

Article 695 :

« Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi. »

Article 701 :

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

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

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

Article 702 :

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

Article 705 :

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

Article 710-1 :

« Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative.

Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ou par une société ainsi que les procès-

verbaux d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Le premier alinéa n'est pas applicable aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents actes de procédure qui s'y rattachent et des jugements

d'adjudication, des documents portant limitation administrative au droit de propriété ou portant servitude administrative, des procès-verbaux établis par le service du cadastre, des documents d'arpentage établis par un géomètre et des modifications provenant de décisions administratives ou d'événements naturels. »

Annexe 2 : Articles du Code rural relatifs aux canalisations souterraines d'adduction d'eau.

Article L152-1 :

Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête publique réalisée selon les modalités prévues au livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article afin notamment que les conditions d'exercice de la servitude soient rationnelles et les moins dommageables à l'utilisation présente et future des terrains.

Article L152-2 :

Les contestations relatives à l'indemnité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 152-1 sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L152-3 :

Il est institué, au profit de collectivités publiques et de leurs concessionnaires ainsi qu'au profit des établissements publics, une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future, en vue de l'irrigation, des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations.

Article L152-4 :

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R152-1 :

Les personnes publiques définies au premier alinéa de l'article L. 152-1 et leurs concessionnaires, à qui les propriétaires intéressés n'ont pas donné les facilités nécessaires à l'établissement, au fonctionnement ou à l'entretien des canalisations souterraines d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales, peuvent obtenir l'établissement de la servitude prévue audit article, dans les conditions déterminées aux articles R. 152-2 à R. 152-15.

Article R152-2 :

Sauf dispositions contraires de l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 152-10 décidant, dans l'intérêt de l'exploitation de la parcelle que traverse la canalisation, que la servitude n'entraîne pas certains des effets énumérés au présent article, la servitude donne à son bénéficiaire le droit :

1° D'enfouir dans une bande de terrain dont la largeur est fixée par le préfet, mais qui ne pourra dépasser trois mètres, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre étant respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;

2° D'essarter, dans la bande de terrain prévue au 1° ci-dessus et, le cas échéant, dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;

3° D'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;

4° D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation conformément aux dispositions de l'article R. 152-14.

Article R152-3 :

La servitude oblige les propriétaires et leurs ayants droit à s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Article R152-4 :

La personne morale de droit public maître de l'ouvrage ou son concessionnaire, qui sollicite le bénéfice de l'article L. 152-1, adresse à cet effet une demande au préfet. A cette demande sont annexés :

1° Une note donnant toutes précisions utiles sur l'objet des travaux et sur leur caractère technique ;

2° Le plan des ouvrages prévus ;

3° Le plan parcellaire des terrains sur lesquels l'établissement de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé des canalisations à établir, de la profondeur minimum à laquelle les canalisations seront posées, de la largeur des bandes prévues aux 1° et 2° de l'article R. 152-2 et de tous les autres éléments de la servitude. Ces éléments devront être arrêtés de manière que la canalisation soit établie de la façon la plus rationnelle et que la moindre atteinte possible soit portée aux conditions présentes et futures de l'exploitation des terrains ;

4° La liste par commune des propriétaires, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Lorsque les travaux ont pour objet l'établissement de canalisations souterraines d'adduction d'eau dont le coût total excède le montant fixé au C de l'article 3 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de

l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, la demande est accompagnée de l'étude d'impact définie à l'article 2 du même décret.

Article R152-5 :

Après consultation des services intéressés et notamment du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt chargé du contrôle, le préfet prescrit, par arrêté, l'ouverture d'une enquête dans chacune des communes où sont situés les terrains devant être grevés de la servitude et désigne un commissaire enquêteur.

Un extrait du dossier comprenant pour chacune des communes intéressées les documents énumérés à l'article R. 152-4 est déposé, pendant huit jours au moins, à la mairie.

Article R152-6 :

L'avis de l'ouverture de l'enquête est publié huit jours au moins avant la date de cette ouverture, par affiche apposée à la porte de la mairie ; cet avis donne tous renseignements utiles sur l'enquête, notamment sur son objet, sa durée et les conditions de consultation du dossier par le public. Le maire certifie qu'il a procédé à cet affichage.

Article R152-7 :

Notification individuelle du dépôt du dossier est faite par le demandeur aux propriétaires intéressés, dans les formes et suivant les conditions prévues aux articles R. 131-6 et R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette notification comporte la mention du montant de l'indemnité proposée en réparation du préjudice causé par l'établissement de la servitude et par toutes les sujétions pouvant en découler.

Article R152-8 :

Pendant la période de dépôt prévue à l'article R. 152-5, les réclamations et observations peuvent être soit consignées par les intéressés directement sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le maire, soit adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, qui les annexe audit registre.

A l'expiration de ladite période, le registre d'enquête est clos et signé par le maire et transmis, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, dans un délai de quinze jours, dresse le procès-verbal de ces opérations et, après avoir entendu éventuellement toutes personnes susceptibles de l'éclairer, transmet le dossier avec son avis au préfet par l'intermédiaire du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt chargé du contrôle.

Article R152-9 :

Si le commissaire enquêteur propose des modifications au tracé ou à la définition des servitudes et si ces modifications tendent à appliquer la servitude à des propriétés nouvelles ou à aggraver la servitude antérieurement prévue, notification directe en est faite par le demandeur aux intéressés dans les formes prévues à l'article R. 152-7.

Les intéressés ont un nouveau délai de huit jours pour prendre connaissance à la mairie du plan modifié et présenter leurs observations.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur, dans un délai maximum de huit jours, transmet le dossier avec ses conclusions au préfet par l'intermédiaire du directeur départemental des territoires.

Article R152-10 :

Le préfet statue par arrêté sur l'établissement des servitudes. Dans l'arrêté, les propriétés sont désignées et l'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où la définition du tracé et des servitudes par le préfet doit être différente de celle soumise à l'enquête et doit l'aggraver, les dispositions de l'article R. 152-9 du présent code relatives à une nouvelle consultation des intéressés et du commissaire enquêteur sont applicables.

Article R152-11 :

L'arrêté préfectoral est notifié au demandeur et au directeur départemental de l'équipement et affiché à la mairie de chaque commune intéressée.

Il est également notifié à chaque propriétaire, à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Au cas où un propriétaire intéressé ne pourrait être atteint, la notification est faite au fermier, locataire, gardien ou régisseur de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune où se trouve celle-ci.

Article R152-12 :

Lorsque les travaux font l'objet d'une déclaration d'utilité publique et que le demandeur est en mesure, avant celle-ci, de déterminer les parcelles qui seront grevées par la servitude et de fournir le tracé précis des canalisations à établir, l'enquête prévue par les articles R. 152-5 à R. 152-9 peut être menée en même temps que l'enquête parcellaire avec laquelle elle peut être confondue.

Article R152-13 :

Le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés.

Article R152-14 :

La date du commencement des travaux sur les terrains grevés de servitudes est portée à la connaissance des propriétaires et exploitants huit jours au moins avant la date prévue pour le début des travaux. Un état des lieux doit, si cela est nécessaire, être dressé contradictoirement en vue de la constatation éventuelle des dommages pouvant résulter desdits travaux.

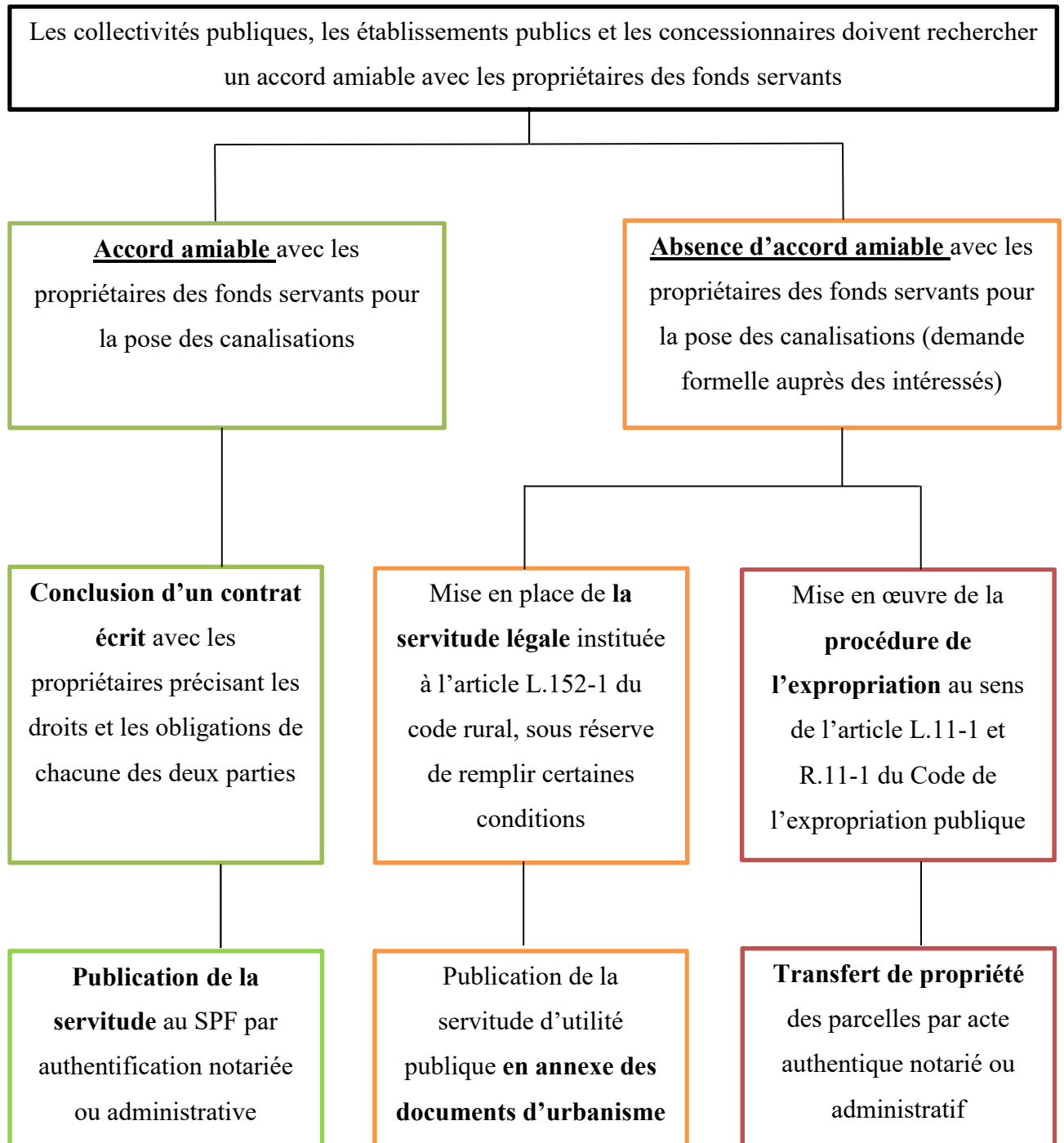
L'indemnisation des dommages résultant des travaux est fixée, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif en premier ressort.

Article R152-15 :

Si le rejet d'une demande de permis de construire a pour motif l'exercice du droit de servitude dans la parcelle considérée, son propriétaire peut requérir son acquisition totale par le maître de l'ouvrage, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Si le permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement des canalisations, les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Annexe 3 : Les différentes possibilités d'établissement d'une servitude pour la pose d'une canalisation publique d'eau ou d'assainissement sur un terrain privé. Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.427



Annexe 4 : Les différentes étapes de la procédure d'établissement de la servitude prévue à l'article L.152-1 du Code rural. Yann Landot (sous la direction de), *Code pratique de l'eau et de l'assainissement*, Edition Le Moniteur, 2009, p.427

Etape 1 : Etude d'impact lorsque le montant total des travaux portant sur les canalisations est supérieur à 1 900 000 euros.

Etape 2 : Demande d'établissement de la servitude légale auprès du préfet. Cette demande doit obligatoirement être accompagnée des documents mentionnés à l'article R.152-4 du Code rurale et des écrits démontrant que la collectivité publique ou le concessionnaire a cherché un accord amiable.

Etape 3 : Notification de la demande d'établissement de la servitude légale à tous les propriétaires des fonds concernés par l'établissement de la servitude légale avec mention du montant de l'indemnité.

Etape 4 : Arrêté préfectoral portant établissement de la ou des servitudes pour l'établissement des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement

Etape 5 : Procéder à une enquête publique dont les modalités sont précisées aux articles R.152.5 et suivants du code rural et, si les conditions sont remplies, à l'enquête prévue à l'article L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Etape 6 : Notification de l'arrêté préfectoral aux communes et propriétaires des fonds visés par la servitude.

Annexe 5 : Question écrite avec réponse n° 4285, 1er mai 2008 – Procédure à suivre par une commune pour la création d'une servitude de passage d'une canalisation souterraine. – M. Jean Louis Masson – Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des Collectivités territoriales.

13^{ème} Législature

Sénat

Question écrite n° 4285

Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des Collectivités territoriales

Procédure à suivre par une commune pour la création d'une servitude de passage d'une canalisation souterraine.

Question de M. Jean Louis Masson

Sénateur – Groupe Non-Inscrit

M. Jean Louis Masson attire l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur le cas où une commune crée une servitude de passage d'une canalisation souterraine visée aux articles R. 151-1 à R. 151-15 du code rural. Il lui demande si pour occuper les lieux et indemniser le propriétaire, la commune doit se référer aux procédures visées aux articles L. 11-1 et R. 11-31 du code de l'expropriation.

Publication au JO : Sénat du 1er mai 2008

Réponse du Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer et des Collectivités territoriales

Une servitude de passage de canalisations souterraines constitue un droit immobilier grevant un immeuble, sans en modifier pour autant la propriété. Par conséquent, l'article L. 11-1 du code de l'expropriation, qui fixe les règles de la phase administrative de l'expropriation, est inapplicable. Les modalités d'établissement d'une telle servitude sont fixées par les articles R. 152-1 à R. 152-15 du code rural. Cependant, une servitude de passage de canalisations souterraines peut être instituée à la suite de travaux qui, eux, ont fait l'objet d'une expropriation. Dans ce cas, l'article R. 152-12 du code rural précise que « Lorsque les travaux font l'objet d'une déclaration d'utilité publique et que le demandeur est en mesure, avant celle-ci, de déterminer les parcelles qui seront grevées par la servitude et de fournir le tracé précis des canalisations à établir, l'enquête prévue par les articles R. 152-5 à R. 152-9 peut être menée en même temps que l'enquête parcellaire avec laquelle elle peut être confondue ». Par ailleurs, en application de l'article R. 152-13 du code rural, « Le montant des indemnités dues en raison de l'établissement de la servitude est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique [...] ». Cette modalité de calcul des indemnités s'applique dans tous les cas, que l'établissement de la servitude ait été accompagné d'une déclaration d'utilité publique ou non.

Publication au JO : Sénat du 19 février 2009

Annexe 6 : Question écrite avec réponse n° 40496, 1er juin 2004 – Eau – Réseaux – Servitude de passage. Réglementation. – M. Heinrich Michel – Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation.

Assemblée nationale

Question écrite n° 40496

Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation

Eau – Réseaux – Servitude de passage. Réglementation.

Question de M. Heinrich Michel

Député des Vosges – Groupe de l'Union pour un Mouvement populaire

M. Michel Heinrich appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales sur un problème rencontré par de nombreux maires et présidents de syndicats des eaux en matière de passage de canalisations publiques dans des terrains privés. Lors de la réalisation des réseaux de distribution d'eau potable dans les années 1960-1970, l'institution d'une servitude légale prévue par l'article L. 152-1 du code rural relative au passage des canalisations publiques d'eau potable sous des terrains privés n'a pas toujours été formalisée et inscrite à la Conservation des hypothèques par les collectivités, principalement en milieu rural. Actuellement, les maires et présidents de syndicats des eaux se heurtent à des difficultés dans le cadre de la gestion et de la réfection des réseaux d'eau en raison de l'absence de titre fondant la servitude de passage. De plus, l'article 691 du code civil considérant que « les servitudes non apparentes ne peuvent s'établir que par titre », la conclusion d'une convention est donc rendue obligatoire entre les propriétaires et le maître d'œuvre avec versement d'une indemnité ou déplacement de la canalisation aux frais de la collectivité publique. Ainsi, les personnes publiques compétentes en matière de distribution d'eau potable se trouvent dans l'impossibilité de pouvoir régulariser les situations existantes sans augmentation du prix de l'eau. Il lui demande si un aménagement à l'instar d'une prescription trentenaire ne pourrait être institué dans l'intérêt du service public de distribution d'eau potable.

Publication au JO : Assemblée nationale du 1er juin 2004

Réponse du Ministère de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation

Lors de la réalisation de l'adduction d'eau potable dans les années 1960 à 1970, le passage des canalisations en domaine privé n'a pas toujours fait l'objet de conventions de servitude, légalement inscrites à la conservation des hypothèques. Cette situation pose aujourd'hui des difficultés aux collectivités distributrices, pour la gestion et l'entretien des réseaux. Les élus du département des Vosges, particulièrement concerné par cette problématique, proposent la mise en place d'une prescription trentenaire applicable aux servitudes cachées par modification de l'article L. 152-1 du code rural, Ils souhaitent que cette modification permette de régulariser la situation administrative des canalisations en domaine privé, sans contraindre les collectivités au règlement d'indemnités aux propriétaires. S'il est possible, par voie législative, qui seule a une portée rétroactive, de régulariser la situation des canalisations installées irrégulièrement il y a plus de trente ans, cette régularisation ne peut dispenser les collectivités territoriales et leurs groupements d'indemniser les propriétaires concernés. En effet, le Conseil constitutionnel, décision n° 85-198 DC du 13 décembre 1985, a précisé que le législateur ne peut exclure du droit de réparation aucun élément de « préjudice indemnisable résultant des travaux ou de l'ouvrage public ».

Publication au JO : Assemblée nationale du 1er mars 2005

Annexe 7 : Question écrite avec réponse n° 68632, 12 novembre 2001 – Eau – Réseaux – Modernisation. Servitudes grevant les fonds privés. Conséquences. – M. Charasse Gérard – Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

Assemblée nationale

Question écrite n° 68632

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement ⁽¹⁾

Question de M. Charasse Gérard

Député de l' Allier – Groupe Radical, Citoyen et Vert

Depuis la fin de la seconde Guerre mondiale, les syndicats intercommunaux d'alimentation en eau potable ont utilisé l'eau de divers captages. Pour la conduire de ces sources vers des centrales de traitement et de redistribution, des conduites traversent très régulièrement des terrains privés. A l'époque de leur installation, des accords de passage ont été, pour la plupart, oraux et n'ont entraîné aucune inscription aux actes notariés de cession. Nous arrivons aujourd'hui quarante à cinquante ans après l'installation de ces premières conduites, à la nécessité de les renouveler et nous risquons, en raison de la nature verbale de ces contrats, de rencontrer une forte opposition des particuliers. Ce problème se pose à l'ensemble des syndicats d'approvisionnement en eau potable. M. Gérard Charasse demande à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche les dispositions qu'il conviendrait de prendre pour légaliser la servitude de fait qu'a imposé l'installation de ces conduites, et dédommager les actuels propriétaires. - Question transmise à M. le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Publication au JO : Assemblée nationale du 12 novembre 2001

Réponse du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement a pris connaissance, avec intérêt, de la question posée au ministre de l'agriculture et de la pêche, relative à l'instauration des servitudes pour l'installation des conduites d'eau potable. En application de la loi n° 62-904 du 4 août 1962 art. L. 152-1 du Code rural), il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisation d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations. Cette servitude est établie, à défaut d'accord amiable, par arrêté préfectoral pris après enquête publique et ouvre droit à une indemnité (art. R. 152-1 et suivants du Code rural). Par ailleurs, elle doit s'accompagner d'un document écrit car les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées aux plans d'occupation des sols (art.R. 126-1 du Code de l'urbanisme). Lorsque des canalisations d'eau potable ont été installées sur des propriétés privées antérieurement à la loi du 4 août 1962 il convient d'examiner quelles sont les preuves de la légalité de cette servitude. On peut s'interroger tout d'abord sur l'existence ou non d'une servitude en l'absence de document écrit. La jurisprudence est partagée sur cette question. Si certains jugent du fond l'ont admis, en se fondant pour l'essentiel sur la passivité prolongée du propriétaire servant, la Cour de cassation semble désormais plus stricte. En effet, elle décide que le caractère passif du propriétaire pendant des décennies ne saurait à lui seul constituer un avis non équivoque (Civile, 3e, 15 novembre 1989). Dans ce cas, étant considéré que la servitude ne naît pas implicitement, il y a lieu de régulariser la situation en instituant la servitude selon la procédure prévue aux articles précités du Code rural. Cela n'exclut pas un accord amiable avec les propriétaires concernés.

Publication au JO : Assemblée nationale du 18 février 2002

Annexe 8 : Question écrite avec réponse n° 7570, 8 décembre 1997 – Communes – Fonctionnement – Eau et assainissement. Pose de canalisations. Servitude grevant les fonds privés. Conséquences. – M. Jacquat Denis – Ministère de l'intérieur.

Assemblée nationale

Question écrite n° 7570

Ministère de l'intérieur

Communes – Fonctionnement – Eau et assainissement. Pose de canalisations. Servitude grevant les fonds privés. Conséquences.

Question de M. Jacquat Denis

Député de Moselle – Groupe Démocratie libérale et indépendants

M. Denis Jacquat appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur la situation suivante. Une commune a, antérieurement à la loi n° 62-904 du 4 août 1962 instituant une servitude sur les fonds privés pour la pose de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement, procédé à l'installation de canalisations d'assainissement sur des propriétés privées. Cette installation n'a fait l'objet d'aucun document écrit. A l'heure actuelle, la commune envisage de procéder à la réfection de son réseau d'assainissement. Elle ne possède aucune preuve de la légalité de cette servitude. Aussi peut-elle se prévaloir d'une prescription trentenaire ? Doit-elle réengager la totalité de la procédure d'institution de servitude ou peut-elle régulariser la situation ? Il le remercie de bien vouloir l'informer à ce sujet.

Publication au JO : Assemblée nationale du 8 décembre 1997

Réponse du Ministère de l'intérieur

En application de la loi n° 62-904 du 4 août 1962 (art. L. 152-1 du code rural), il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de service public qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eau usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, exceptés les cours et jardins attenants aux habitations. Cette servitude, qui à défaut d'accord amiable est établie par arrêté préfectoral pris après enquête publique, ouvre droit à une indemnité. Par ailleurs, elle doit s'accompagner d'un document écrit car les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées aux plans d'occupation des sols (art. R. 126-1 du code de l'urbanisme). En cas d'installations de canalisations d'assainissement sur des propriétés privées antérieurement à la loi du 4 août 1962, il convient d'examiner quelles sont les preuves de la légalité de cette servitude. On peut s'interroger tout d'abord sur l'existence ou non d'une servitude en l'absence de document écrit. La jurisprudence est partagée sur cette question. Ainsi, certains juges du fond l'ont admis, en se fondant pour l'essentiel sur la passivité prolongée du propriétaire servant. Cependant, la Cour de cassation semble désormais plus stricte. En effet, elle décide que le caractère passif du propriétaire pendant des décennies ne saurait à lui seul constituer un aveu non équivoque (Civile, 3e, 15 novembre 1989). Dans ce cas, étant considéré que la servitude ne naît pas implicitement, il y a lieu en effet de régulariser la situation afin notamment que la servitude soit annexée au plan d'occupation des sols. L'institution de la servitude, en respectant la procédure normale, paraît nécessaire. Cela n'exclut pas bien entendu un accord amiable avec les propriétaires concernés.

Publication au JO : Assemblée nationale du 22 juin 1998

Annexe 9 : SIVOM Région minière, Barème des indemnités des dommages instantanés, Campagne 2017

Barème des indemnités de dommages instantanés Annexe à la convention régionale d'application des protocoles APCA/RTÉ du 20 décembre 2005. Campagne 2017

L'indemnité par mètre carré de surface endommagée est égale à
l'indemnité totale /ha correspondant à la nature des dégâts divisée par 10 000.

Culture	Catégorie	Rendement en quintaux/ha	Prix unitaire en euro/quintal	Perte de récolte actuelle	Frais de remise en état + Reconstitution de fumure et déficit sur récolte suivants	omière de 10 à 30 cm	omière >30 cm
	2	3	4	5	6	7	8
Blé	1ère catégorie	93	16	1 488,00 €	3 720,00 €	2 232,00 €	1 488,00 €
	2ème catégorie	75		1 200,00 €	3 000,00 €	1 800,00 €	1 200,00 €
Orge	toutes catégories	72	14	1 008,00 €	2 520,00 €	1 512,00 €	1 008,00 €
	Toutes catégories						
Maïs	Toutes catégories						
	irrigué	106	15	1 590,00 €	3 975,00 €	2 385,00 €	1 590,00 €
Avoine	Non irrigué	76		1 140,00 €	2 850,00 €	1 710,00 €	1 140,00 €
	Toutes catégories	44	19	836,00 €	2 060,00 €	1 254,00 €	836,00 €
Séjole	Toutes catégories	57	16	912,00 €	2 280,00 €	1 368,00 €	912,00 €
	Toutes catégories						
Triticale	Toutes catégories	64	14	896,00 €	2 240,00 €	1 344,00 €	896,00 €
	Toutes catégories						
Colza	1ère catégorie	40	38	1 520,00 €	3 800,00 €	2 280,00 €	1 520,00 €
	2ème catégorie	34		1 292,00 €	3 230,00 €	1 938,00 €	1 292,00 €
Tournesol	1ère catégorie	36	37	1 332,00 €	3 330,00 €	1 998,00 €	1 332,00 €
	2ème catégorie	30		1 110,00 €	2 775,00 €	1 665,00 €	1 110,00 €
Soja	Toutes catégories	25	36	900,00 €	2 250,00 €	1 350,00 €	900,00 €
	Toutes catégories						
Pois protéagineux	Toutes catégories	30	23	690,00 €	1 725,00 €	1 035,00 €	690,00 €
	Toutes catégories						
Pommes de terre de consommation	Toutes catégories	311	29	9 019,00 €	22 547,50 €	13 528,50 €	9 019,00 €
	Toutes catégories						
Betteraves industrielles	Toutes catégories	829	4	3 304,00 €	8 260,00 €	4 956,00 €	3 304,00 €
	Toutes catégories						
Lentilles	Toutes catégories	13	210	2 730,00 €	6 825,00 €	4 095,00 €	2 730,00 €
	Toutes catégories						
Betteraves fourragères	Toutes catégories	386	2	772,00 €	1 930,00 €	1 158,00 €	772,00 €
	Toutes catégories						
Prairie artificielle	Toutes catégories	108	20	2 160,00 €	5 400,00 €	3 240,00 €	2 160,00 €
	Toutes catégories						
Prairie naturelle	Toutes catégories	42	20	840,00 €	2 520,00 €	2 100,00 €	1 260,00 €
	Toutes catégories						

5 = 4 x 3

6 = 5 x 2,5 en polyculture et prairie temporaire et 5 x 3 en prairie permanente

7 = 5 x 1,5 en polyculture et prairie temporaire et 5 x 2,5 en prairie permanente

8 = 5 x 1 en polyculture et prairie temporaire et 5 x 1,5 en prairie permanente

Annexe 10 : Cerfa 3242-SD, Tarifs des demandes de renseignements hypothécaires, Direction général des impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS



3242-SD
(08-2002)

TARIFS DES DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

I. EXTRAITS ANALYTIQUES ET LITTÉRAUX					
IMPRIMÉ À UTILISER	NATURE DE LA DEMANDE	* RÉELLE PERSONNALISÉE		PERSONNELLE	RÉELLE
		Demande principale comprenant au maximum -3 personnes -5 immeubles	Éléments Complémentaires a. PAR PERSONNE au-delà de la 3 ^e b. PAR IMMEUBLE au-delà du 5 ^e	PAR PERSONNE	PAR IMMEUBLE
N° 3232	SOMMAIRE	8 Euros	a. 3 Euros b. 1 Euro	8 Euros	8 Euros
N° 3233	SOMMAIRE URGENTE	12 Euros	a. 5 Euros	12 Euros	12 Euros
N° 3240	PROROGATION SOMMAIRE URGENTE		b. 2 Euros		
N° 3232	ORDINAIRE	11 Euros	a. 5 Euros b. 1 Euro	11 Euros	11 Euros
N° 3230	RELEVÉ DES FORMALITÉS antérieures au 1-1-1956	5 Euros par personne désignée			
N° 3231 N° 3236	EXTRAIT LITTÉRAL	6 Euros par extrait demandé de document expressément désigné			
N° 3231 N° 3236	EXTRAIT ORDINAIRE EXTRAIT SOMMAIRE De documents déposés Avant le 1-1-1956	5 Euros par extrait demandé de document expressément désigné			
II. COPIES					
N° 3235	COPIES DE FICHES	FICHES DE PROPRIÉTAIRE FICHES D'IMMEUBLE	12 Euros par propriétaire désigné 12 Euros par immeuble désigné		
N° 3231 N° 3236	COPIES DE DOCUMENTS avec références de publication	COPIE DE PUBLICATION COPIE D'INSTRUCTION (renseignements pour la période postérieure au 1-1-1956)	30 Euros par état descriptif de division ou modificatif ou règlement de copropriété 15 Euros par publication autre que celles désignées ci-dessus 6 Euros par bordereau d'inscription demandé		
N° 3232	COPIES DE DOCUMENTS avec références de publication	Minimum de perception 15 Euros avec une régularisation lors de la délivrance des copies sur la base du tarif des copies de documents avec références de publication			
III. FRAIS DE RENVOI (1)					
	NATURE DE LA DEMANDE	TARIFS			
N° 3231 N° 3236	COPIE OU EXTRAIT LITTÉRAL DE DOCUMENT	1Euro (2) par bordereau d'inscription demandé 2 Euros (2) par publication demandée			
N° 3232	COPIE DE DOCUMENT	Tarif minimum : 2 Euros (3)			
N° 3235	COPIE DE FICHE	1 Euro par personne ou immeuble requis			
N° 3240	DEMANDE DE PROROGATION	2 Euros par demande			
	AUTRES DEMANDES	1 Euro par demande si le requérant souhaite la délivrance d'un état réponse 2 Euros par demande si le requérant souhaite une réponse sous la forme de photocopie de fiche			

(1) Uniquement si le déposant souhaite le renvoi des pièces par voie postale.

(2) Tarif également applicable pour la régularisation prévue au renvoi 3.

(3) Une régularisation interviendra en fonction du nombre de documents renvoyés.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Annexe 11 : Cerfa 3265-SD permettant la publication des actes administratifs, rempli avec un exemple de servitude de canalisation d'eau potable en collaboration avec le SIVOM Région Minière.



1
N° 3265-SD
(01-2019)
@intemet-DGFIP

Enregistrer sous...

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

Formule de publication (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)		
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	DÉPÔT	DATE
		VOL N°
	TAXES : CSI ⁽¹⁾ : _____ <div style="text-align: right;">TOTAL _____</div>	
<u>LE PRÉSIDENT DU SIVOM A ÉTABLI L'ACTE DE CONVENTION DE SERVITUDE POUR LE PASSAGE EN TERRAIN PRIVE DE CANALISATIONS D'ADDUCTION D'EAU POTABLE</u>		
D'une part : Le Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples REGION MINIERE , représenté par son premier adjoint, Monsieur Guy COURTAUD, dûment habilité à signer les présentes par délibération du Bureau Syndical, ci-après désigné le SYNDICAT, et D'autre part, Le propriétaire CHEGUT Maurice Jean né le 30 novembre 1928 à BUSSIÈRES SAINT GEORGES (Creuse) Epoux de Madame DUGAT Andrée Charlotte Josette Les Basses, 03190 REUGNY, Ci-après désigné le PROPRIÉTAIRE il est convenu de ce qui suit dans le cadre des travaux d'alimentation en eau potable.		
<u>Désignation du bien et origine de propriété de la parcelle</u> Commune : REUGNY Lieudit : RENAY Section : B Numéro : 709 Contenance cadastrale : 91a26ca La parcelle B709 à REUGNY est issue d'une division de la parcelle B310 en date du 4 Février 1988, propriété de Maurice CHEGUT, acquise le 8 aout 1979 au terme d'un acte reçu par Maître MAULAT notaire à Cosne d'Allier et Maître KERGOHENN notaires à Hérisson entre CHEGUT Maurice et PATARY André né le 01/07/1929.		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.



Article 1

Le Propriétaire, après avoir pris connaissance du tracé de canalisation d'eau notifié par le Syndicat, concède à ce dernier une servitude de passage sur les parcelles désignées ci-après :

REFERENCES PARCELLAIRES	Longueur d'emprunt	Montant indemnité
B 709 – RENAY 90 a 26 ca	131 ml	60,26 €
Total indemnité :		60,26 €

Cette servitude de passage dont l'emplacement est indiqué sur le plan parcellaire déposé dans la Commune concernée ainsi qu'au siège du Syndicat et auquel les parties déclarent se référer expressément donnera droit au Syndicat et à toute personne mandatée par lui :

- a) d'établir à demeure une canalisation dont la génératrice supérieure sera située au moins à 0,80 m de la surface naturelle, dans une bande de terrain de 3 m de largeur ;
- b) d'établir à demeure les accessoires techniques nécessaires au fonctionnement de la canalisation (ventouse, vidange, robinet-vanne) qui seront placés dans les regards bétonnés ;
- c) d'établir en limite des parcelles les bornes de repérage. Si ultérieurement les limites venaient à être modifiées, le Syndicat s'engage à la première réquisition du propriétaire à déplacer les bornes sans frais pour ce dernier ;
- d) de pénétrer sur lesdites parcelles et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation de la canalisation et des ouvrages nécessaires ;
- e) d'occuper temporairement pour l'exécution des travaux de pose des ouvrages une largeur de 10 m de terrain, occupation donnant droit au propriétaire ou à l'exploitant au remboursement des dommages subis dans les conditions prévues à l'article 3, alinéa c, ci-dessous ;
- f) de procéder aux enlèvements de toute plantation, aux abatages ou dessouchages des arbres ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus, le propriétaire disposant en toute propriété des arbres abattus ; toutefois, si le propriétaire ne désire pas conserver les arbres abattus, l'enlèvement en sera fait par le Syndicat.

Article 2

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain grevé de servitudes dans les conditions qui précèdent. Il s'engage cependant :

- a) à ne procéder, sauf accord préalable du Syndicat, dans une bande de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation, à aucune modification du profil du terrain, construction, plantation d'arbre ou arbuste ;
- b) à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des travaux exécutés par le Syndicat ;
- c) en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou plusieurs des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant-droit les servitudes dont elles sont grevées par la présente convention, en obligeant expressément ledit ayant-droit à la respecter en ses lieu et place ;
- d) en cas de changement d'exploitant de l'une ou plusieurs des parcelles sus visées, à lui dénoncer les servitudes spécifiées ci-dessus en l'obligeant à les respecter.

Article 3

Le Syndicat s'engage :

- a) à remettre en état les terrains à la suite de pose de canalisation et ouvrages annexes et de toute intervention ultérieure, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, le propriétaire aura la libre disposition du terrain sur lequel la culture pourra être normalement effectuée ;
- b) à prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas gêner l'utilisation des parcelles limitrophes ;
- c) à indemniser l'ayant droit des dommages pouvant être causés au terrain, aux cultures, et le cas échéant, aux bois traversés du fait de l'exécution des travaux de construction, d'entretien, de renforcement, de réparation ou d'enlèvement des ouvrages et de l'exercice du droit d'accès au terrain, et d'une façon générale, de tout dommage qui serait la conséquence directe de ces travaux.

Article 4

Le Syndicat aura la pleine et entière jouissance des droits cédés à partir de ce jour.

Il restera seul propriétaire des canalisations et des ouvrages réalisés et jouira des servitudes légales ci-dessus, tant pour la construction des canalisations et ouvrages, que pour leur exploitation, leur entretien, et leur remplacement éventuel.

Article 5

En contrepartie de l'exécution des obligations résultant des clauses de la présente convention, et sans préjudice éventuellement des indemnités de dommages prévus à l'article 3, alinéa c, ci-dessus, le Syndicat verse au propriétaire, qui l'accepte et en donne quittance sans réserve pour règlement définitif du prix d'acquisition des servitudes définies plus haut, une indemnité forfaitaire et unique de :

60,26 €

SOIXANTE EUROS ET VINGT SIX CENTIMES A VERSER

Fait à DOYET, le 13 juillet 2017

Le Propriétaire,

(Mention "lu et approuvé")

Lu et approuvé


Le 1^{er} adjoint du Président du
Syndicat,

(Mention "lu et approuvé")


Lu et approuvé


CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples Région Minière Daniel Piquandet, soussigné certifie de même que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leurs noms et dénominations lui a été régulièrement justifiée.

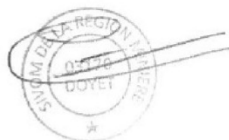
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Le Président du Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples Région Minière Daniel Piquandet, certifie la présente expédition conforme à l'original et à l'expédition destinées à recevoir la mention de publicité, ledit document établi sur quatre pages.

Monsieur Daniel Piquandet
Président du SIVOM Région Minière
En sa qualité d'officier public

A Doyet le :

13 mai 2019




Annexe 12 : Cerfa 3264-SD permettant le dépôt des actes administratif et le règlement de la contribution à la sécurité immobilière, rempli avec l'exemple du Cerfa 3265-SD de l'annexe 11.

Bordereau des actes déposés et des formalités requises
Le présent accusé de réception ne préjuge en rien la régularité des pièces déposées

Reçu le : _____ par : _____

Cachet du service :	<i>Yann Guinec, Géomètre</i> <i>Salafa Serre - Hubert - Truttarcum</i>
Registre des dépôts :	<i>Campus de la route moine</i>
Vol. _____ N° _____	<i>03 600 Malicorne</i>
à _____	

DÉTAIL DE LA PROVISION

<input type="checkbox"/> Chèque bancaire à l'ordre du Trésor public	_____ €	À <i>Moulignon</i> le <i>29/05/19</i> Signature du déposant 
<input type="checkbox"/> Virement ⁽¹⁾	_____ €	
<input checked="" type="checkbox"/> Carte bancaire	<i>15</i> €	
<input type="checkbox"/> Numéraire (si n'exécède pas 300€)	_____ €	
TOTAL	0,00 €	

N° d'ordre	Date et nature de l'acte Nom des parties	Formalités requises ⁽²⁾	Ventilation de la provision déposée ⁽³⁾ (€)	Colonnes réservées au service	
				Perception (€)	Observations
1	<i>Convention de servitude Chegut / Sivan Région Miniere</i>	<input checked="" type="checkbox"/> formalité unique	<i>15</i>	<i>15</i>	
		<input type="checkbox"/> inscription			
		<input type="checkbox"/> état sur formalité			
		<input type="checkbox"/> autres formalités (à désigner) :			
Total de la provision par dossier			0,00	<i>15</i>	
		<input type="checkbox"/> formalité unique			
		<input type="checkbox"/> inscription			
		<input type="checkbox"/> état sur formalité			
		<input type="checkbox"/> autres formalités (à désigner) :			
Total de la provision par dossier			0,00		
Provision globale À REPORTER			0,00		

(1) Pour les notaires, joindre l'avis d'opéré.
(2) Cocher la case correspondante.
(3) Ventilation obligatoire.

Annexe 13 : Extrait cadastral modèle 1 délivré par le biais du serveur professionnel des données cadastral concernant la parcelle dont fait l'objet la servitude servant d'exemple dans le CERFA 3265-SD. Document indispensable dans le dossier de publication au SPF.

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00



N° de dossier

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 28/03/2019
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELAFA SERRE-HUBERT-TRUTTMANN Géomètres-Experts Associés

SF1901487566

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 003				Commune : 213			REUGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
B	0709			RENAY	0ha91a26ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Annexe 14 :

TABLEAU DE GESTION DE PROJET YANN GUIRIEC

Semaine de travail	S 5	S 6	S 7	S 8	S 9	S 10	S 11	S 12	S 13	S 14	S 15	
Tâches effectuées												
Recherches bibliographiques	■											
Lecture de documents		■										
Elaboration du plan du rapport			■									
Rédaction de la partie 1 du rapport				■	■							
Rédaction de la partie 2 du rapport						■	■					
Rédaction de la partie 3 du rapport								■	■			
Correction du rapport										■	■	
Modification selon commentaires												
Relecture du rapport												
Modification selon commentaires												
Finalisation du rapport												
Rédaction du résumé												
Elaboration de la présentation oral												

Date des séances	S 16	S 17	S 18	S 19	S 20	S 21	S 22	S 23	S 24	S 25	S 26
Tâches effectuées											
Recherches bibliographiques											
Lecture de documents											
Elaboration du plan du rapport											
Rédaction de la partie 1 du rapport											
Rédaction de la partie 2 du rapport											
Rédaction de la partie 3 du rapport											
Correction du rapport											
Modification selon commentaires	■										
Relecture du rapport		■									
Modification selon commentaires					■						
Finalisation du rapport							■				
Rédaction du résumé									■		
Elaboration de la présentation oral										■	

Résumé :

Les servitudes de réseaux souterrains d'adduction d'eau, aussi appelées servitudes d'aqueduc sont très fréquemment utilisées par les gestionnaires de réseaux qui sont généralement des collectivités ou bien des syndicats mixtes créés à cet effet. Ces servitudes peuvent être constituées par voie conventionnelle en cas d'accord amiable entre la collectivité et les propriétaires privés mais également par le biais d'une procédure d'utilité publique dans le cas d'un désaccord.

Ces servitudes constituent une amputation du droit de propriété pour les terrains grevés et donne donc lieu à une indemnisation obligatoire au bénéfice du propriétaire qui peut éventuellement y renoncer. Ces indemnisations sont calculées de manières différentes selon le mode d'établissement de la servitude, l'important étant d'instaurer, grâce à cette dotation, une forme de paix conventionnelle afin qu'aucune partie ne se sente lésée.

Afin de pérenniser ces actes dans le temps, leur publication au service de la publicité foncière est indispensable mais malgré cela très peu de gestionnaires de réseaux le font. En effet l'authentification par acte notarié afin de permettre la publication à un coût élevé mais d'autres solutions existent telle que l'authentification par acte administratif grâce à la signature de l'acte par un officier d'état, c'est-à-dire un élu. Cette procédure administrative complexe ouvre la porte à un marché intéressant avec les collectivités pour les bureaux d'études compétents.

Mots clefs: servitude, servitude de réseaux souterrains, canalisation, acte administratif, servitude d'aqueduc, déclaration d'utilité publique, publication des actes, acte authentique, publicité foncière, syndicat mixte, gestionnaire de réseau, eau potable

Summary:

Easements rights of underground water system are used by territorial communities created to manage this water network. These easements can be created in a conventional way between the private owner and the community, or by a public utility procedure in case of disagreement.

The owner of the property where the easement is located has the compensation right by the community. This compensation is calculated in different ways according to the type of procedure used but the most important thing is to agree people in order to ensure peace in the contract.

In order to ensure easement longevity, community needs to publish the contracts to the "service of publicité foncière" but a small part of these documents are really published. In fact, the authentication of these deeds thanks to a notary is too expensive for community but it is possible to authenticate easement thanks to the signature of an elected official. This administrative procedure is complex but it can provide a real interesting business for a company such as a surveyor office.

Key words: Easement, underground water system, community, declaration of public utility, right of way, notary, compensation, water network