



**HAL**  
open science

# Détermination et évaluation des préjudices engendrés par certaines servitudes légales d'intérêt privé. Exemple des servitudes de passage en cas d'enclave, servitudes d'écoulement des eaux et servitudes d'égout des toits

Romain Calvet

## ► To cite this version:

Romain Calvet. Détermination et évaluation des préjudices engendrés par certaines servitudes légales d'intérêt privé. Exemple des servitudes de passage en cas d'enclave, servitudes d'écoulement des eaux et servitudes d'égout des toits. Sciences de l'environnement. 2020. dumas-02960233

**HAL Id: dumas-02960233**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02960233>**

Submitted on 7 Oct 2020

**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**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**

**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**par**

**Romain CALVET**

---

**Détermination et évaluation des préjudices engendrés par certaines  
servitudes légales d'intérêt privé. Exemple des servitudes de passage en  
cas d'enclave, servitudes d'écoulement des eaux et servitudes d'égout des  
toits.**

**Soutenu le 8 juillet 2020**

---

**JURY**

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Monsieur Christophe PROUDHOM</b> | <b>Président du jury</b>   |
| <b>Monsieur Jérémie ROBERT</b>      | <b>Examineur</b>           |
| <b>Madame Nelly BOIRON</b>          | <b>Maître de stage</b>     |
| <b>Monsieur Christophe CHARLET</b>  | <b>Enseignant référent</b> |

# Avant-propos

Ce mémoire est l'accomplissement de mes deux années à l'École supérieure d'ingénieurs géomètres et topographes (Esgt) du Mans, au terme de mes 20 semaines de stage.

L'objectif de ce mémoire est d'identifier certaines problématiques encore mal définies ou non traitées auxquelles la profession de géomètre-expert doit faire face lors de missions foncières ou d'expertises judiciaires.

Ce mémoire énoncera d'abord des principes basiques puis nous approfondirons des éléments bien précis et particuliers que l'on peut rencontrer en pratique.

Ce mémoire met en avant un sujet que rencontre le pôle expertise judiciaire de l'entreprise GEOSAT. En effet, nous nous appuyerons sur des ressources du cabinet pour pouvoir développer et répondre à la problématique de mon sujet de recherche.

Ce mémoire reflètera une réflexion engagée sur la question de la détermination et l'évaluation du préjudice, de manière à simplifier le travail des experts de justice. L'idée est de pouvoir créer une méthodologie de calcul pour l'indemnisation sur les servitudes légales, en ne traitant spécifiquement que les servitudes de passages pour cause d'enclave, les servitudes d'écoulement des eaux et les servitudes d'égout des toits.

## Remerciements

J'adresse un grand merci à la direction de GEOSAT pour m'avoir accueilli afin de me donner l'opportunité de réaliser mon travail de fin d'étude dans leur entreprise.

Je tiens à remercier tout particulièrement Madame Nelly BOIRON, ma tutrice, géomètre-expert pour m'avoir soutenu tout au long de ces cinq mois de stage. Ses conseils précieux, à la fois techniques et professionnels, m'ont permis d'améliorer la qualité de ma réflexion sur mon sujet de TFE. En outre, son aide fut primordiale au bon déroulement de mon travail de recherche.

De plus, je tiens à remercier Monsieur Christophe CHARLET, mon professeur référent, et enseignant en topographie, pour son suivi, sa disponibilité et ses recommandations sur mon mémoire de fin d'études.

Je tiens ensuite à exprimer mes remerciements à Monsieur Gregory HARISTIAS qui a pris de son temps pour m'apporter son avis et ses explications nécessaires au bon déroulement de mon stage.

Merci à tous les professionnels de l'entreprise qui m'ont accepté au sein de leur groupe et m'ont permis de m'intégrer au mieux dans la dynamique de GEOSAT.

Pour finir, je remercie spécialement mes parents qui ont cru en moi et qui m'ont apporté leur soutien indéfectible tout au long de mes études.

## Liste des abréviations

Art. : Article

Bull. civ. : Bulletin civil

CA : Cour d'appel

Cass : Cour de cassation

C. civ. : Code civil

CAUE : Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement

CE : Conseil d'État

Civ. : Chambre civile

CNAM : Conservatoire National des Arts et Métiers

CNECJ : Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

TFE : Travail de fin d'études

TGI : Tribunal de grande instance

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| Avant-propos .....   | 2         |
| Remerciements .....  | 3         |
| Liste des abréviations .....   | 4         |
| Table des matières .....   | 5         |
| Introduction .....   | 7         |
| <b>I. De la création à l'exercice des servitudes légales .....</b>                           | <b>14</b> |
| <b>I.1. LA CREATION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE POUR CAUSE D'ENCLAVE .....</b>                | <b>14</b> |
| I.1.1. NATURE JURIDIQUE .....  | 14        |
| I.1.2 REGIME JURIDIQUE .....   | 15        |
| I.1.3 ASSIETTE DE LA SERVITUDE .....   | 17        |
| I.1.4 EXTINCTION .....   | 19        |
| <b>I.2 LA CREATION DES SERVITUDES NATURELLES .....</b>                                       | <b>20</b> |
| I.2.1 NATURE JURIDIQUE .....   | 20        |
| I.2.2 REGIME JURIDIQUE .....   | 22        |
| I.2.3 EXTINCTION .....   | 24        |
| <b>I.3 L'AGGRAVATION DES SERVITUDES LEGALES EXISTANTES .....</b>                             | <b>25</b> |
| I.3.1 DEFINITION DE L'AGGRAVATION .....  | 25        |
| I.3.2 L'AGGRAVATION DANS LES SERVITUDES DE PASSAGE POUR CAUSE D'ENCLAVE .....                | 26        |
| I.3.3 L'AGGRAVATION DANS LES SERVITUDES NATURELLES.....                                      | 27        |
| <b>II. Le non-respect de l'exercice des servitudes légales, formation du préjudice .....</b> | <b>29</b> |
| <b>II.1 LE PREJUDICE SELON LA RESPONSABILITE CIVILE, FORMATION DU PREJUDICE.....</b>         | <b>30</b> |
| II.1.1. DEFINITION DU PREJUDICE .....  | 30        |
| II.1.2 CARACTERE DU PREJUDICE .....  | 31        |
| <b>II.2 LES CONSEQUENCES DU PREJUDICE SUR LES FONDS.....</b>                                 | <b>32</b> |
| II.2.1 DOMMAGE CAUSE AU FONDS.....   | 32        |
| II.2.2 IDENTIFICATION DU PREJUDICE .....   | 33        |
| <b>II.3 METHODE D'ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX POUR LES SERVITUDES LEGALES.....</b>           | <b>34</b> |
| II.3.1 LE ROLE DU GEOMETRE-EXPERT.....   | 34        |
| II.3.2. INTERVENTION DU SAPITEUR.....  | 37        |
| <b>II.4. METHODE D'EVALUATION DU PREJUDICE.....</b>  | <b>39</b> |
| II.4.1 UN ENSEMBLE DE PREJUDICES COMMUNS AUX SERVITUDES LEGALES.....                         | 39        |
| II.4.2 APPARITIONS DE PREJUDICES COMPLEMENTAIRES .....                                       | 40        |
| II.4.3. TRAVAUX A ENVISAGER.....   | 42        |
| <b>III. L'indemnisation juste et préalable des préjudices selon l'expert .....</b>           | <b>44</b> |
| <b>III.1 PRINCIPE DE DROIT A L'INDEMNISATION .....</b>                                       | <b>44</b> |
| III.1.1 DEFINITION .....   | 44        |
| III.1.2 TYPES DE REPARATION DU PREJUDICE .....   | 45        |
| <b>III.2 UNE METHODOLOGIE DE CALCUL POUR LA SERVITUDE DE PASSAGE.....</b>                    | <b>46</b> |
| III.2.1. METHODE CLASSIQUE .....   | 46        |
| III.2.2 METHODE DE M. BOTTINI.....   | 48        |
| III.2.3 OPTIMISATION DES METHODES RECONNUES, MON PROCESSUS POUR LES AGGRAVATIONS .....       | 50        |

|   |           |
|---|-----------|
| III.2.3.1. Formule.....   | 50        |
| III.2.3.2. Cas pratique.....  | 53        |
| <b>III.3 METHODES ADAPTABLES POUR LES SERVITUDES NATURELLES .....</b>     | <b>55</b> |
| III.3.1. METHODOLOGIE POUR LA SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX .....       | 55        |
| III.3.1.1. Formule.....   | 55        |
| III.3.1.2. Cas pratique.....  | 57        |
| III.3.2. METHODOLOGIE POUR LA SERVITUDE D'ÉGOUT DES TOITS .....           | 62        |
| III.3.2.1. Formule.....   | 62        |
| III.3.2.2. Cas pratique.....  | 65        |
| III.3.3. CAS PARTICULIERS.....  | 68        |
| Conclusion.....   | 70        |
| Bibliographie .....   | 72        |
| Table des annexes.....  | 76        |
| Annexe 1 : Principaux articles évoqués.....                               | 77        |
| Annexe 2 : Récapitulatif des servitudes légales .....                     | 83        |
| Annexe 3 : Zonage du PLUi 3.1 de Bordeaux Métropole.....                  | 85        |
| Annexe 4 : Plan topographique de la servitude de passage.....             | 86        |
| Annexe 5 : Plan topographique de la servitude d'écoulement des eaux ..... | 87        |
| Annexe 6 : Plan de l'analyse du relief.....                               | 88        |
| Annexe 7 : Plan de la simulation de la goutte d'eau .....                 | 89        |
| Annexe 8 : Plan des bassins versants.....                                 | 90        |
| Annexe 9 : Plan de la servitude d'égout des toits.....                    | 91        |
| Annexe 10 : Coupe de la vue de face n°1 .....                             | 92        |
| Annexe 11 : Coupe de la vue de face n°2.....                              | 93        |
| Annexe 12 : Récapitulatif des méthodes .....                              | 94        |
| Liste des figures.....  | 95        |
| Liste des tableaux .....  | 96        |

# Introduction

« *On répare tout le préjudice, mais rien que le préjudice* ». Cette citation rappelle le principe de la juste indemnisation en droit de la responsabilité civile qui incite à la réparation complète du préjudice.<sup>1</sup>

Selon l'article 637 du Code civil « *une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.* », elle concerne le droit de propriété et ses démembrements. En effet, les servitudes sont rattachées à la propriété qui est « *un droit inviolable et sacré* » selon l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Cet article a pour vocation de faire respecter la propriété privée de chacun. Chacun est libre de pouvoir agir comme bon lui semble sur sa propriété sans en dépasser ses droits et ses obligations.

Une servitude regroupe plusieurs critères tels que :

- le caractère réel : appliqué au profit de bâtiments ou de fonds non bâtis, qu'elle crée une relation entre les fonds qui est définie par un fonds dominant et un fonds servant.

- le caractère accessoire : une servitude est un démembrement de la propriété donc elle est affectée aux fonds dominant et servant concernés.

- le caractère perpétuel : l'utilité de la charge est réelle alors la servitude s'exécute de façon perpétuelle. De plus, pour annuler le caractère perpétuel il faut qu'il s'agisse d'une servitude conventionnelle ou bien que l'on applique une des modalités d'extinction de la servitude.

- le caractère indivisible : en cas de division du fonds dominant, les nouvelles parcelles issues du fonds dominant, continueraient de profiter de la servitude, comme le prévoit l'article 709 du Code civil.

Ce mémoire vise à traiter les servitudes légales qui sont instaurées soit par la loi ou par le Code civil. Nous traiterons précisément les servitudes d'utilité privée notamment les servitudes « naturelles », telles que les servitudes d'écoulement des eaux et les servitudes d'égout des toits ainsi que la servitude de passage pour cause d'enclave.

---

<sup>1</sup> Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 19 juin 2003, Bull. II, n° 203.



Le mauvais exercice d'une servitude entre les fonds génère des contentieux entre les propriétaires privés, si les droits et les obligations de chacun ne sont pas respectés. Dans ce cas un litige apparaît. Alors, la réconciliation se fait par diverses voies, telles que la voie amiable ou bien par la médiation ou la voie judiciaire.

La voie judiciaire est de plus en plus fréquente due à l'apparition de préjudices, qui doivent être réparés par le ou les responsables comme le suggère l'article 1240 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à la réparer.* ».

Quand le préjudice évoque un dommage (volontaire ou non), qui est causé par autrui à une personne, la réparation du préjudice équivaut aux « *indemnités proportionnées au dommage qu'il peut occasionner* » selon l'article 682 du Code civil. Il est souvent délicat de fixer un montant de cette indemnisation.

Il convient de bien distinguer les servitudes légales et conventionnelles. Les servitudes conventionnelles sont créées par les propriétaires privés par le biais d'un titre reconnu par la loi ou par prescription trentenaire ou par destination du père de famille.

Selon l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* ». Or, dans certains cas, l'indemnisation pour la réparation du dommage est appelée indemnité de réemploi, il s'agit d'un montant qui permettrait de payer les coûts de frais nécessaires à l'achat d'un bien semblable à celui exproprié. C'est pourquoi cette indemnisation ne sera pas étudiée dans ce mémoire, car nous n'étudions pas de cas d'expropriation.

Les servitudes apparaissaient déjà sous l'Ancien Régime, le Code civil de 1804 a réutilisé la notion de servitude. La France est considérée comme un pays latin, il est vrai que pour le droit de propriété, la France s'est imprégnée de la culture romaine notamment en reprenant des principes fondateurs tels que les caractères du droit de propriété qui sont l'usus, le fructus et l'abusus. Pourtant ce concept ne fut pas facile à adopter car la France était organisée en trois groupes : le clergé, la noblesse et le tiers état.

Toutefois, ce dernier représente près de 98 % de la population française, elle est la catégorie sociale qui contribue le plus à la richesse du pays par le biais du paiement des impôts et également par le fait que cette catégorie comporte l'ensemble des paysans qui

constitue 80 % des Français, qui produisent une activité agricole visant à nourrir la population française. C'est pourquoi il y a eu un bouleversement sans précédent dans l'histoire française avec la révolution. En effet celle-ci a permis d'abolir les privilèges et mettre fin à l'Ancien Régime. Cet acte a eu pour conséquence de faire abandonner les privilèges et les domaines éminents aux nobles. Si bien que, la notion de propriété est rédigée dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, le 26 août 1789 qui s'inspire de la civilisation romaine.

Par la suite, le Code civil a retranscrit la notion d'unité de propriété (l'usus, l'abusus et le fructus). De même qu'en s'inspirant du droit romain, les servitudes dérivent « *ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.* », selon l'article 639 du Code civil, une classification des servitudes qui se poursuivra par une distinction des caractères des servitudes (continue / discontinue et apparente).

De plus en plus de servitudes ont été instaurées sur le territoire, de telle façon que l'État a mis en place des documents d'urbanisme ou des lois réglementant le terme servitude. Par contre, ces documents d'urbanisme ou lois limitent des servitudes d'intérêt public dans leur étendue, puisque les servitudes d'intérêt privées sont basées sur les propriétés privées. Pourtant, il existe des zones géographiques où la création de servitudes permet de développer l'attractivité d'un territoire comme les activités touristiques hivernales, la préservation du milieu naturel et paysager. La loi Montagne du 9 janvier 1985 a pour but de développer les pistes de ski sans porter atteinte à la propriété privée. Afin de mettre en place la servitude, il faut respecter les modalités comme l'explique l'article L342-21 du Code du tourisme, « *créée par décision motivée de l'autorité administrative compétente sur proposition de l'organe délibérant de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte intéressé, après enquête parcellaire effectuée comme en matière d'expropriation. En cas d'opposition du conseil municipal d'une commune intéressée, elle est créée par décret en Conseil d'Etat. Le dossier de la servitude est tenu à la disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée.* », il s'agit bien de servitudes sur des propriétés privées en vue d'un intérêt général. Ensuite nous devons définir « *le tracé, la largeur et les caractéristiques de la servitude* », comme le prévoit l'article L342-22 du Code du tourisme.

Dans le contexte immobilier actuel, la présence de servitudes sur une propriété ou un lot de copropriété n'est pas à négliger. En effet, la plupart des acheteurs ont peu de

connaissances sur les servitudes, souvent la servitude est assimilée à des relations de voisinage comportant des avantages et des inconvénients.

Le vendeur se doit d'être de bonne foi, donc il faut mentionner aux potentiels acquéreurs les possibles servitudes présentes sur le bien immobilier. Il doit informer le potentiel acquéreur s'il bénéficie ou subit la charge de la servitude. De plus, l'agent immobilier, si on le sollicite pour la transaction immobilière, a un devoir d'information envers le potentiel acquéreur. L'agent immobilier se doit de vérifier s'il existe ou non des servitudes sur ce bien par le biais de documents d'urbanisme, d'actes conventionnels, par prescription acquisitive ou établies par la loi entre propriétaires privés. Le notaire est le plus à même d'être compétent sur les servitudes.

Par la suite, l'agent immobilier doit se renseigner auprès du notaire pour savoir s'il existe une quelconque dépréciation ou appréciation pécuniaire qu'affecte la servitude sur la valeur vénale du bien. Il s'agit de savoir si ce bien sera bénéficiaire ou déficitaire de l'existence de la servitude.

Le devoir d'information de l'agent immobilier et du vendeur est primordial, car il s'agit d'une des causes de la caducité d'un contrat de vente. S'il y a un défaut d'information à l'attention du potentiel acquéreur alors la conséquence sera la caducité d'un contrat ou la résiliation d'un acte authentique. Ensuite le notaire, officier public, se doit de mentionner l'existence potentielle d'une servitude, sur le bien dans son acte authentique dans la rubrique « Servitude ». Cet acte fait foi comme quoi l'acquéreur est bien conscient de l'existence potentielle d'une servitude et qu'il ne peut évoquer une méconnaissance à cet égard envers ses futurs voisins.

Éric Hamraoui, Maître de conférences au Laboratoire de psychologie du travail et de l'action du CNAM, à Paris, évoque la *double image* que renvoie « *la réalité de la servitude volontaire qui condamne ceux qui y consentent à l'inexistence et à l'effacement, je commencerai par opérer un bref retour sur les significations communes de la servitude entre contrainte (servitude involontaire) et servilité.* ». Cette approche philosophique est associée à la dévotion, à la contrainte, à la dépendance envers quelqu'un ou quelque chose. Également, l'ignorance en fait partie dans le sens où certaines personnes font les choses mais les exécutent seulement sans se poser des questions sur les conséquences de celles-ci.

Lors d'une expertise judiciaire, le géomètre-expert essaie de se poser les bonnes questions, il sait bien que chaque expertise est différente de la précédente, il doit s'adapter à sa problématique et pouvoir se poser les questions suivantes :

Quelles sont les dérives de l'existence de servitudes légales entre propriétaires privés ? En quoi l'existence et l'exercice des servitudes se trouvent souvent entachés de troubles susceptibles de générer des préjudices entre ces propriétaires ? Comment évaluer les éléments d'indemnisation de ces troubles pour le géomètre-expert, expert de justice à l'occasion d'une procédure judiciaire ? Peut-il solliciter un sapiteur afin de l'aider dans l'indemnisation du préjudice ? Quels sont alors les critères à prendre en considération pour procéder à cette évaluation du préjudice engendré par l'exercice de ces servitudes ?

Un des problèmes majeurs de l'évaluation d'un préjudice est lorsqu'il provient d'une aggravation due à une modification de l'assiette ou des modalités d'exercice de la servitude entre les deux fonds privés. L'expert doit déterminer si oui ou non il y a un cas d'aggravation. Après avoir établi une aggravation, il faut ensuite estimer le préjudice qu'elle engendre. Bien entendu, le montant de ce préjudice ne peut être une somme automatique et cela en raison de la diversité des préjudices induits de l'exercice de ces servitudes légales.

L'évaluation du préjudice s'appuie sur plusieurs points : la situation des lieux, l'analyse des fonds servant et dominant, les conséquences de la servitude sur le fonds servant (l'emprise et la propriété). Certains dommages sont également inhérents à un type de servitude légale par exemple :

- La servitude de passage : réduction de la potentialité de la construction.
- La servitude d'écoulement naturel des eaux ou la servitude d'égout des toits : environnement, esthétique.

Ce sujet qui est du domaine de l'expertise judiciaire fait l'objet d'un travail de fin d'études puisque la profession de géomètre-expert est en pleine mutation. En effet, depuis 2017, la commission Expertise judiciaire a essayé de sensibiliser la profession sur l'activité de l'expertise en matière civile, administrative et pénale. Afin de donner plus de visibilité à notre profession, l'Ordre des Géomètres Experts (OGE) incite à figurer sur la liste des experts près d'une Cour d'appel, pour mettre en avant les multiples et diverses compétences que maîtrise la profession. Sur le thème de l'expertise du droit à la propriété,

le géomètre-expert paraît le plus compétent de par ses connaissances foncières et topographiques.

C'est pourquoi, actuellement, le géomètre-expert, expert de justice est de plus en plus souvent sollicité sur des litiges concernant des servitudes. Fréquemment, le litige concerne des servitudes de passages ou de vue, si bien que chaque expert a sa propre méthodologie pour établir des préjudices et évaluer le montant de ceux-ci. Or, l'expert est également confronté à des problématiques liées aux servitudes naturelles, pour lesquelles il faut prendre en compte beaucoup plus de paramètres sur l'exercice de celles-ci pour pouvoir identifier des préjudices et estimer l'indemnisation qui en découlera.

Lors d'expertises judiciaires, les servitudes légales précitées peuvent être source de désaccord entre deux ou plusieurs propriétaires. La difficulté des servitudes dicte le juge à faire appel à un géomètre-expert, cette demande est naturelle car les servitudes font partie des champs de compétences et de connaissances du géomètre-expert.

Ce mémoire illustrera différentes méthodes qu'utilisent les géomètres-experts sur la détermination et l'indemnisation du ou des préjudices.

L'expert a pour mission d'évaluer la présence d'un préjudice, afin de trouver des solutions compensatoires ou pécuniaires. Le juge confie à l'expert diverses missions comme par exemple, les conditions d'exercice de la servitude légale (bon usage de la servitude par le fonds dominant) et recherche sur l'étendue (assiette de la servitude).

L'expert doit émettre des avis sur :

- les modifications apportées à une servitude (extension),
- sur une éventuelle suppression de l'état d'enclave,
- sur les potentiels préjudices.

Le rôle de l'expert nous permet d'apporter des éléments d'appréciation et des preuves dans le cadre strict de sa mission afin de permettre au juge de justifier sa décision par la connaissance des faits. En effet, c'est le juge qui est la seule personne compétente pour apprécier l'importance, la réalité et l'évaluation du préjudice.

La première partie sera consacrée au processus de création des différents types de servitudes légales notamment sur l'établissement, les conditions d'exercice et l'extinction

de ces servitudes. À la suite de cette présentation, nous évoquerons les limites de l'exercice des servitudes légales qui en découlent.

La deuxième partie développera la problématique de la reconnaissance de l'aggravation due à un mauvais exercice de la servitude. Cette partie va projeter les aggravations d'exercice afin de pouvoir déterminer un ou plusieurs préjudices. Dès lors, il convient d'établir des critères pour chaque catégorie de servitude légale concernée par le sujet afin de proposer des critères communs pour déterminer et évaluer le préjudice. Ces critères permettront de proposer une méthodologie afin de renseigner le juge sur le problème existant, sur l'exercice de la servitude, sur l'emprise de la servitude, sur les modifications possibles à effectuer sur la servitude.

La troisième et dernière partie développera l'indemnisation juste et préalable du préjudice selon l'expert, c'est pourquoi nous allons en déduire cette indemnisation selon des éléments d'appréciation regroupés selon les retours d'experts, à tester sur des cas pratiques. Les méthodologies seront soit des méthodes de calculs déjà utilisées de nos jours ou bien innovantes. Nous les mettrons en avant en les utilisant sur des cas concrets d'expertise judiciaire.

## **I. De la création à l'exercice des servitudes légales**

Au terme de l'article 649 du Code civil, « *Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou utilité des particuliers.* ».

Dans notre cas il s'agit des servitudes légales d'intérêt privé, qui sont instaurées pour l'usage et l'utilité de fonds privés. Les servitudes légales sont prévues par les Chapitres I et II issus du Titre IV du Livre II du Code civil, correspondant aux servitudes établies par la loi ou dérivant de la situation des lieux. Le Code civil distingue des servitudes naturelles et des servitudes légales. Cependant il faut différencier les servitudes légales réciproques ou unilatérales. La servitude de passage et les servitudes naturelles sont des servitudes légales dites « unilatérales », puisqu'un des deux fonds sera bénéficiaire de l'exercice de la servitude. Ce mécanisme s'établit en contrepartie d'une indemnisation versée au fonds servant.

D'une part nous mettrons en évidence la création et l'exercice de la servitude de passage pour cause d'enclave (§ I.1), d'autre part nous définirons par la suite également la création et l'exercice des servitudes naturelles (§ I.2). Ensuite, nous nous pencherons sur l'aggravation des servitudes légales existantes précitées (§ I.3).

### **I.1. La création de la servitude de passage pour cause d'enclave**

#### **I.1.1. Nature juridique**

La servitude légale de passage se caractérise par sa notion d'enclave. En effet, le terme enclave signifie « *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.* ».<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Art. 682 du Code civil.

Dans ce cas-là, la servitude de passage doit se créer pour pouvoir permettre le désenclavement en suivant les instructions suivantes de l'article 683 du Code civil. De plus, selon les observations de J-L Bergel, « *l'insuffisance du passage doit être effective : l'état d'enclave ne peut donc pas être admis si le fonds dispose d'un passage sur le fonds voisin en vertu d'une simple tolérance tant que celle-ci n'est pas révoquée* ».<sup>4</sup>

Or, la tolérance de passage est une possibilité donnée à un propriétaire, il s'agit d'un accord verbal ou écrit entre propriétaires, qui n'a aucune valeur juridique. Dans ce cas-là, cet accord prend fin, lorsque la personne qui tolère ce passage l'a décidé. En effet, la tolérance de passage est rattachée à la personne et non à la propriété.

En outre, la justice attend que l'état d'enclave ne vienne pas de la volonté du propriétaire de la parcelle enclavée, donc l'enclave ne peut provenir que :

- D'un fait matériel, par exemple : une construction bloquant l'accès existant à la voie publique.<sup>5</sup>
- D'un fait juridique, comme le texte de l'article 683 du Code civil le prévoit « *Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.* ».

Je vais poursuivre en évoquant le régime juridique englobant les droits et les obligations des fonds.

### **I.1.2 Régime juridique**

La spécificité de la servitude légale de passage est que cette servitude ne s'établit que si l'emprise est définie pour pouvoir permettre l'exercice de la servitude.

Sur le régime de l'enclave, c'est le juge qui fixe le passage après une absence d'accord entre les propriétaires des fonds concernés, il s'appuiera sur l'article 683 du Code

---

<sup>3</sup> RDI 1982, p.488, obs J.-L. Bergel.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 juin 1981, Bull. civ. III, n° 126.

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 13 septembre 2011, n° 10-20.750.

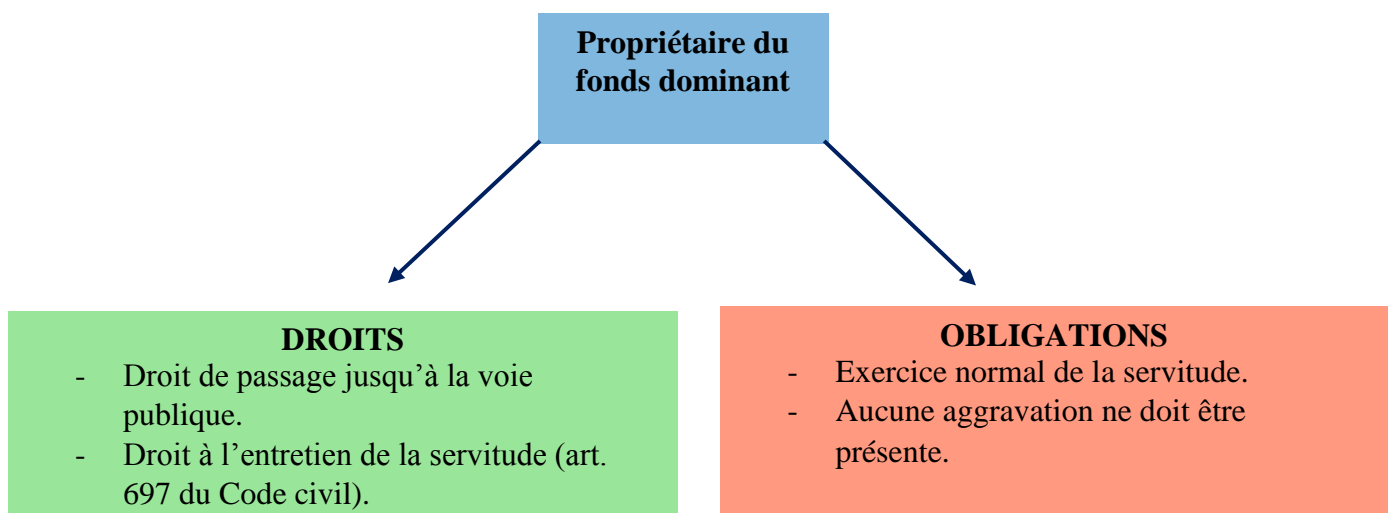


civil.<sup>6</sup> Cette servitude dispose d'une action en justice pour soit l'établissement de la servitude ou bien la fixation judiciaire de l'indemnité<sup>7</sup>, il s'agit d'une action de nature pétitoire. Une protection possessoire est greffée à la servitude de passage.<sup>8</sup>

La servitude de passage étant considérée comme une servitude discontinue et apparente, elle ne peut prétendre à un transfert de propriété par la prescription acquisitive trentenaire, comme le certifie l'article 690 du Code civil.<sup>9</sup>

Pour réussir le bon déroulement de l'exercice de la servitude de passage, il faut bien planifier les modalités d'exercice de la servitude.

Figure 1 : Droits et obligations du fonds dominant



---

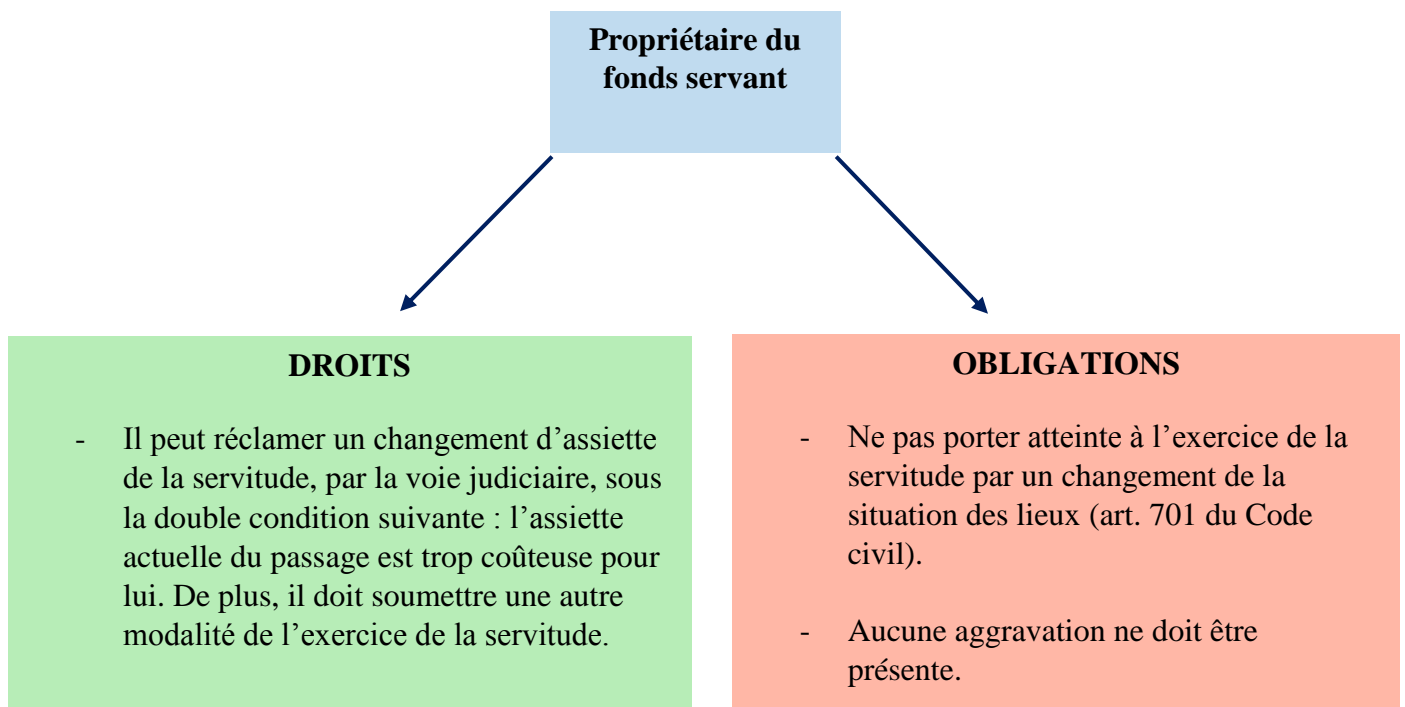
<sup>6</sup> Cette idée sera développée dans la partie I.1.4.

<sup>7</sup> Selon l'article 682 du Code civil, une indemnité est prévue en contrepartie de l'exercice de cette servitude.

<sup>8</sup> Art. 2282 et 2283 du Code de la procédure civile.

<sup>9</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 mars 1984, n° 70-0434.

Figure 2 : Droits et obligations du fonds servant



Selon Mélanie PAINCHAUX, Maître de conférences HDR CNAM, dans son document de synthèse Généralités sur les servitudes, « *Le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage dispose du droit d'effectuer tous travaux nécessaires à l'utilité de son fonds s'ils ne diminuent pas l'usage de la servitude ou ne la rendent moins incommode.* ». <sup>10</sup> Si bien que les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant pourraient utiliser conjointement la servitude de passage menant à la voie publique alors les frais d'entretien et de réparation seraient partagés entre eux. <sup>11</sup>

Après le régime juridique, je vais décrire l'emprise du passage.

### I.1.3 Assiette de la servitude

L'assiette de la servitude renvoie à plusieurs éléments, tels que l'emprise du passage, le mode d'usage utilisé sur ce passage. Afin de déterminer l'emprise du passage, appelé l'emplacement du passage, il faut respecter un principe fondamental qui est que « *le*

---

<sup>10</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 mars 1972, n°70-13.773 : JurisData n° 1972-098200 ; Bull. civ. III, n° 200.

<sup>11</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 13 octobre 1982, n° 21-11236.

*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* », comme le stipule l'article 683 du Code civil.

Lors d'une expertise, le géomètre-expert émet une proposition de la servitude de passage de par ses compétences en foncier, par la suite le juge devra déterminer le trajet de la servitude conformément à l'article 683 du Code civil. Si bien que, le géomètre-expert permettra au juge de pouvoir fixer le montant de l'indemnité à verser au fonds servant, par l'appréciation des éléments factuels récoltés. Il faut bien assimiler le fait que seulement l'assiette du passage est prescrite.

Si une personne accède depuis plus de 30 ans à son fonds, de façon continue, par le biais d'un passage situé sur le fonds voisin alors ce passage est éligible aux conditions de prescription trentenaire de l'article 685 du Code civil : *« L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu. L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682 est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. »*. La contestation du fonds voisin peut amener l'utilisateur de ce passage à saisir la justice, afin de demander la prescription acquisitive du passage si le juge confirme que toutes les conditions sont présentes.<sup>12</sup>

Le principe de fixité de la servitude interdit les modifications unilatérales de la part du fonds servant ou dominant. Pourtant, il existe une possibilité de déplacement de l'assiette du passage, d'après les observations de J-L Bergel<sup>13</sup>, *« la faculté de demander le déplacement de l'assiette de la servitude n'appartient qu'au propriétaire du fonds servant<sup>14</sup> et ne nécessite donc pas un accord entre les propriétaires<sup>15</sup> »*. À la suite de cette demande, il faut qu'elle soit motivée, qu'elle présente un intérêt supérieur au bon déroulement de l'exercice actuel de la servitude commune :

- clôturer son fonds,
  - délivrance d'un permis de construire.
- 

<sup>12</sup> Cette idée sera développée dans les parties II.3 et II.4.

<sup>13</sup> RDI 1987, p.433, obs. J.-L. Bergel.

<sup>14</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2 déc. 1982.

<sup>15</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 mars 1987, n°85-16692.

Le fonds dominant a le choix de valider ou non la nouvelle assiette proposée, si elle porte un dommage direct ou indirect à ses droits sur la propriété du fonds servant.<sup>16</sup> Au cours de ses expertises, le géomètre-expert s'appuie sur la jurisprudence. Autrefois, l'expert définissait la largeur d'un passage, en prenant comme exemple le passage d'une charrette sur le terrain. Cependant la jurisprudence a décidé de considérer l'usage du véhicule comme une accession normale à une habitation enclavée.<sup>17</sup> De nos jours, la Cour de cassation a confirmé l'arrêt de 1993 puisqu'elle a estimé qu'en prenant en compte les conditions de vie actuelle, ainsi que les moyens de transport, la desserte complète du fonds enclavé par une servitude légale de passage doit supporter le passage d'un véhicule.<sup>18</sup>

Les fonds ne peuvent pas porter préjudice à l'assiette de la servitude. Le fonds dominant ne peut aggraver l'utilisation du passage tandis que le fonds servant ne peut pas entraver l'exercice de la servitude comme le prétend l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 701 du Code civil.

Après avoir relaté tous les éléments de l'établissement et de l'exercice de la servitude légale de passage, l'extinction de la servitude est la dernière partie de la servitude légale de passage à aborder.

#### **I.1.4 Extinction**

Selon l'article 685-1 du Code civil, « *En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682. À défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.* ». Ce texte ne s'applique qu'aux servitudes légales de passages.

Comme l'exprime Jean-Marc ROUX, « *il appartient aux juges du fonds de rechercher si l'état d'enclave a cessé afin de faire application de l'article 685-1 du Code civil* <sup>19</sup> ».

---

<sup>16</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 8 mai. 1963, Bull, civ. I, n°255.

<sup>17</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 mai 1993, n°91-14819.

<sup>18</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 janvier 2016, n°14-25089.

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 juin 2005, n°04-11290.

C'est pourquoi l'intervention du géomètre-expert est primordiale pour apporter des éléments d'appréciation permettant de vérifier s'il existe toujours la situation d'enclave.

Pour le deuxième chapitre, je vais évoquer la deuxième catégorie de servitude que je dois traiter qui est la servitude naturelle.

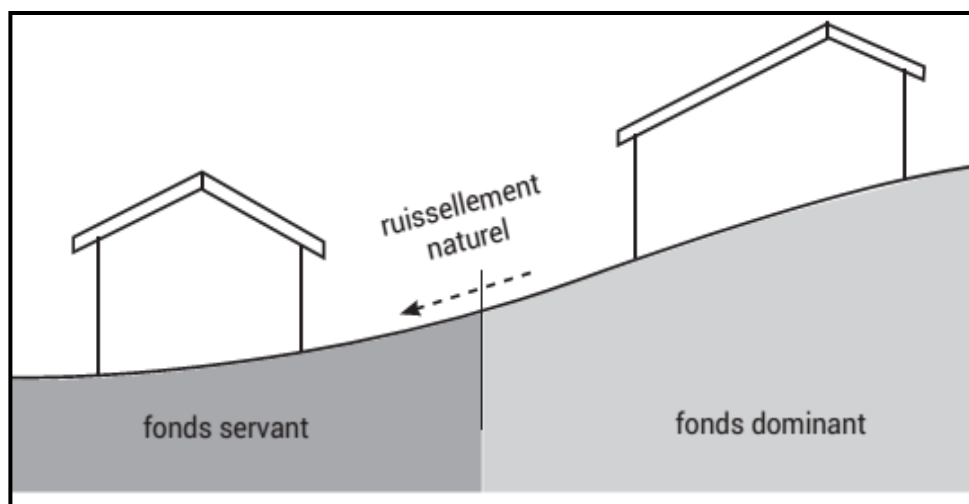
## I.2 La création des servitudes naturelles

### I.2.1 Nature juridique

Les servitudes naturelles sont une catégorie à part entière de servitudes, incluses dans les servitudes légales. Elles sont établies par l'état naturel des lieux ou par la loi :

Servitude d'écoulement des eaux, selon l'article 640 du Code civil : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.* ». L'établissement de cette servitude résulte de la configuration naturelle des lieux.

Figure 3 : Illustration de l'écoulement naturel des eaux selon la topographie



Source : CAUE Gironde

Le caractère continu et apparent dépend notamment de la nature que la servitude déverse :

- s'il s'agit d'eau pluviale alors l'écoulement se fait sans l'intervention de l'homme ;
- s'il s'agit d'eaux usées ainsi le déversement est altéré par l'homme.

Servitude d'égout des toits, selon l'article 681 du Code civil : « *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.* ». Il faut distinguer les eaux comprises dans la catégorie des eaux pluviales, il s'agit de :

- L'eau de pluie,
- Les eaux appelées eaux de débordement, elles se forment par la crue d'étangs et de marais, ces eaux rejettent dans leur cours d'eau de la vase, des matériaux, de l'alluvion. Tout ceci est également pris en compte, si l'homme n'est pas intervenu dans leur drainage. Le propriétaire du fonds servant peut décider de ne pas subir les eaux de débordement de son fonds, étant donné que cela vient de la domanialité publique.

- Les eaux issues de la fonte des neiges,

Au contraire, les eaux altérées par la main de l'homme en sont exclues ce qui signifie que la servitude ne peut s'établir pour :

- les eaux polluées,
- les eaux récupérées par des caniveaux, situés sur la voie publique,<sup>20</sup>
- l'accumulation d'eau dans les douves par les canalisations, par le fait de l'homme,<sup>21</sup>
- les eaux polluées,<sup>22</sup>
- les eaux industrielles,<sup>23</sup>
- l'utilisation des eaux pour les exploitations agricoles.<sup>24</sup>

Je vais poursuivre en évoquant le régime juridique englobant les droits et les obligations des fonds.

---

<sup>20</sup> CA Versailles, 11 mai 1983.

<sup>21</sup> TGI Charleville-Mézières, 22 févr. 1980.

<sup>22</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 22 déc. 1953 : Bull. civ. 1953, I, n°378.

<sup>23</sup> CA Lyon, 9 juin 1914.

<sup>24</sup> CA Aix-en-Provence, 30 mai 1995.

### **I.2.2 Régime juridique**

L'usage des servitudes naturelles fait face à la protection environnementale, c'est pourquoi on demande au propriétaire de ne pas inonder le terrain du fonds servant lors du déversement des eaux, c'est à lui de réguler le volume d'eau. Le fonds servant lui peut mettre en place des dispositifs adaptés afin que l'eau qui se déverse chez lui, ne stagne pas. Pourtant, malgré la possibilité du propriétaire du fonds servant d'aménager l'afflux d'eau, celui-ci ne peut nuire à l'exercice du bon déroulement de la servitude.<sup>25</sup>

Les deux servitudes naturelles peuvent s'acquérir par la prescription trentenaire, car les deux possèdent bien les caractères continu (non-intervention de l'homme) et apparent (aspect extérieur).

Pour ses deux servitudes naturelles :

- D'une part, le propriétaire du fonds dominant ne peut détourner le trajet naturel de l'eau pour le réorienter sur un autre fonds non concerné par cette servitude d'écoulement initialement. Il ne peut surélever son terrain ou bien effectuer un remblaiement. Le propriétaire du fonds dominant dont l'exercice de l'égout des toits retombe sur la voie publique ou le fonds servant sans préjudice ne sera pas inquiété.

Lors de l'exercice de cette servitude, le propriétaire du fonds servant ne peut demander aucune compensation, due à la création de cette servitude.

- Le propriétaire du fonds servant ne peut construire d'obstacle (construction ou remblaiement) à l'écoulement de l'eau pluviale sur son fonds.

Il ne faut pas confondre la servitude d'égout des toits avec la servitude de surplomb, qui présente également les mêmes caractéristiques (continue et apparente). Toutefois cette servitude évoque le fait que l'installation de la gouttière dépasse sur le fonds voisin, ce qui peut engendrer un éventuel empiètement.

---

<sup>25</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 juill. 1995, n°1995-002495.

Tableau 1 : Droits et obligations de la servitude d'écoulement des eaux

| Servitude d'écoulement des eaux | Fonds servant   | Fonds dominant  |
|---------------------------------|---|---|
| DROITS                          | - Le propriétaire peut disposer et user de cet écoulement, par la prescription acquisitive. | - Le propriétaire peut accroître le volume d'eau s'il n'aggrave pas la situation naturelle des lieux. |
| OBLIGATIONS                     | - Ne pas construire d'obstacle, qui peut nuire à l'exercice de la servitude.                | - Effectuer normalement l'exercice de la servitude.<br>- Ne pas présenter d'aggravation.              |

Pour le bon déroulement de l'exercice de la servitude d'égout des toits, il faut bien planifier les modalités d'exercice de la servitude.

Tableau 2 : Droits et obligations des fonds pour la servitude d'égout des toits

| Servitude d'égout des toits | Fonds servant   | Fonds dominant  |
|-----------------------------|---|---|
| DROITS                      | - Le propriétaire peut demander au fonds dominant que l'installation de la gouttière, imbriquée à la toiture n'empiète sur son fonds. | - Le propriétaire peut effectuer normalement l'exercice de la servitude.<br>- L'eau déversée sur son fonds peut ensuite s'écouler par le biais de la pente naturelle sur le fonds voisin. <sup>26</sup> |
| OBLIGATIONS                 | - Ne peut nuire à l'exercice de la servitude.   | - Le propriétaire a pour obligation de récupérer l'eau pluviale et cette eau doit se déverser sur son fonds.  |

---

<sup>26</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ. 6 mai 1976 : Bull. civ. 1976, II, n°150 ; JCP N 1977, prat. 6547.



Après avoir relaté tous les éléments de l'établissement et de l'exercice de la servitude légale de passage, l'extinction qui est la dernière partie des servitudes naturelles.

### I.2.3 Extinction

Comme le prévoit l'article 706 du Code civil, « *la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.* ». De plus, le délai de prescription commence à partir, « *du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.* ».

Or la jurisprudence a remis en cause ces articles en affirmant que les servitudes naturelles ne peuvent s'éteindre par le non-usage trentenaire.<sup>27</sup> Selon la doctrine de Jean-François Pillebout, Docteur en droit, notaire honoraire, « *la servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans et ne peut s'éteindre, dès lors qu'il s'agit d'une servitude légale, que l'assiette ou le mode d'exercice de la servitude, mais non le droit même de la servitude car on ne prescrit pas contre la loi.* ».

Cependant il existe une possibilité de mettre fin aux servitudes naturelles, c'est au fonds inférieur, d'élaborer un ouvrage qui fait obstacle à la servitude. Si l'obstacle est présent de manière à remplir les conditions pour évoquer la prescription, alors l'extinction de la servitude prendra effet si l'ouvrage fait obstacle pendant 30 ans.<sup>28</sup>

Le type d'obstacle peut être vu par différentes représentations :

- barrage renvoyant les eaux de déversement vers le fonds supérieur,<sup>29</sup>
- colmatage d'une ouverture issue du mur.<sup>30</sup>

Vous pouvez retrouver le récapitulatif de ces servitude en annexe n°2. Pour le dernier chapitre, je vais mettre en avant les aggravations propres à chaque servitude précitée.

---

<sup>27</sup> CA Angers, 9 déc. 1968 : JCP G 1969, II, 15783.

<sup>28</sup> Cass. req. 14 juin 1920.

<sup>29</sup> Cass. civ. 10 nov. 1886 : DP 1887, 1, p.209.

<sup>30</sup> Cass. civ. 2 nov. 1953 : D. 1954, p.39.

## I.3 L'aggravation des servitudes légales existantes

### I.3.1 Définition de l'aggravation

Comme le souligne le Dictionnaire des servitudes, c'est le « *fait d'augmenter le poids de la servitude en modifiant le fonds dominant ou servant de sorte que le propriétaire du fonds servant soit amené à supporter des conséquences plus importantes que celles qu'entraînait initialement la servitude.* »

Le Code civil a prévu le phénomène d'aggravation de la servitude, en rappelant aux bénéficiaires de la servitude que la non-conformité de l'exercice des servitudes est évoquée par 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, 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. 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.* »

L'aggravation est à exclure des causes d'extinction des servitudes.<sup>31</sup> Cependant, le géomètre-expert doit avoir assez de connaissances et de recul pour identifier les limites de l'exercice d'une servitude afin d'exposer aux parties les préjudices qui sont considérés comme des aggravations ou non. C'est pourquoi s'il y a la présence d'un mécontentement de la part du fonds servant, l'expert de justice étant neutre il doit faire comprendre aux parties que certains désagréments ne peuvent être indemnisés.

Comme le souligne, Paul Méjean, dans son mémoire<sup>32</sup>, « *le problème de ce principe réside dans l'évaluation de l'aggravation* ». Par la voie judiciaire, le juge sollicite le géomètre-expert, expert de justice près d'une Cour d'appel. Celui-ci se voit confier la détermination de l'aggravation lors de son expertise.

---

<sup>31</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 7 nov. 1990, n° 88-14.886.

<sup>32</sup> L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation, ESGT, 2016.

C'est pourquoi les différentes missions auxquelles il doit répondre sont les suivantes <sup>33</sup> :

- 1) rechercher tous éléments pouvant établir l'existence de servitudes légales ou conventionnelles ;
- 2) dire si un fonds est enclavé et proposer toute solution permettant son désenclavement ;
- 3) plus généralement, fournir à la juridiction du fond tous les éléments lui permettant de se prononcer sur les responsabilités et de chiffrer tous les chefs de préjudices.

Si l'aggravation de l'exercice de la servitude est avérée, ceci pourra découler sur un préjudice<sup>34</sup>, comme le stipule l'article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

La suite est un rappel divers et varié des aggravations de la servitude légale de passage.

### **I.3.2 L'aggravation dans les servitudes de passage pour cause d'enclave**

L'aggravation est représentée sous plusieurs formes, les plus courantes sont :

- la fréquence de passage des véhicules sur la servitude : En effet, le fait de donner la possibilité au fonds enclavé d'user d'un passage situé sur le fonds voisin permettant l'accès à la voie publique, peut créer des nuisances sonores au fonds servant si la fréquence de passage est élevée. Cette problématique à laquelle doit répondre le géomètre-expert, car il existe des cas où la fréquence de passage est considérée comme un désagrément et pour lesquels le fonds servant ne sera pas indemnisé. Un élément peut nous permettre de savoir si le fonds enclavé réalise une aggravation : c'est lorsque l'emprise de la servitude subit des déformations dues aux nombreux passages.

- le type de véhicule : Comme nous l'avons dit précédemment, la servitude de passage est définie pour accueillir des véhicules automobiles. Pourtant il faut comprendre qu'une servitude de passage, qui est exploitée par les fonds servant et dominant, ne peut accueillir

---

<sup>33</sup> La cour d'appel de Bordeaux a transmis les missions à M. RAFFIN, géomètre-expert à Pessac (33), expert près de la Cour d'appel.

<sup>34</sup> Cette partie sera développée dans la partie II.1.

de véhicule faisant obstacle au bon déroulement d'une circulation à double sens. En plus, l'instauration de cette servitude est due au fait de desservir une habitation, c'est pourquoi nous pouvons exclure les engins agricoles, les camions ou autres véhicules imposants.

- l'élargissement de l'assiette : En effet, l'assiette est préalablement définie par la loi mais il existe des aggravations d'exercice de servitude relatant une emprise de passage non égale à celle définie antérieurement. Le géomètre-expert, expert de justice, peut prouver cette aggravation en effectuant une description des lieux, qui relate une modification paysagère ou naturelle sur les limites extérieures de la servitude de passage. En outre, si un véhicule utilise un passage de 3 m, mais qu'en réalité il se permet d'utiliser une emprise de 5 m de passage, l'aggravation est présente. L'expert de justice pourra prouver la non-conformité, en indiquant que l'emprise n'est pas respectée ou bien que l'on porte atteinte au droit de propriété du fonds servant, en grignotant un espace supplémentaire dû au passage du véhicule.

Le troisième chapitre évoquera les différentes aggravations des servitudes naturelles.

### **I.3.3 L'aggravation dans les servitudes naturelles**

Pour les servitudes naturelles, l'alinéa 3 de l'article 640 du Code civil fait référence à deux aggravations auxquelles les fonds sont susceptibles de commettre : « *Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur* ».

Service d'écoulement des eaux : D'une part, le propriétaire du fonds supérieur ne peut modifier la topographie naturelle des lieux par une construction ou un aménagement qui aggraverait l'exercice de la servitude puisque ceci modifierait l'écoulement sur le fonds supérieur.<sup>35</sup>

D'autre part, l'autre problème de l'écoulement naturel des eaux est que le fonds supérieur ne peut les déverser sur d'autres propriétés que le fonds servant.<sup>36</sup>

Pourtant nous relevons d'autres aggravations possibles, telles que le débit d'eau ou le volume d'eau reçu par le fonds inférieur lors de l'exercice d'une servitude d'écoulement

---

<sup>35</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 28 octobre 1964.

<sup>36</sup> Art. 640 du Code civil.

des eaux. En effet, le géomètre-expert, expert de justice mandaté par le juge doit mettre en évidence ce surplus d'eau si besoin par une acquisition de données sur les lieux lors d'une seconde visite. L'expert utilise ses compétences techniques : le rendez-vous sur les lieux de l'expertise nous permet de réaliser un levé topographique de la zone d'étude afin de réaliser un plan topographique (pour connaître les altitudes du terrain naturel). Par nos logiciels de DAO, nous pouvons simuler une goutte d'eau ou un circuit d'eau. Ainsi par cette modélisation, si le débit de ruissellement est supérieur à son déversement naturel, alors l'aggravation est formée.<sup>37</sup>

Christophe Sizaire, avocat au barreau de Paris, qui a commenté des décisions de justice, estime que l'aggravation d'une servitude d'écoulement « *peut être le fait de constructions apportées au terrain lui-même* ». De plus, Christophe Sizaire appuie ses propos en ajoutant : « *Cette aggravation qui ne serait pas accompagnée de travaux d'aménagement et d'entretien nécessaires entraîne alors la responsabilité du propriétaire du fonds supérieur ou du professionnel ayant réalisé le lotissement* ». <sup>38</sup>

Toutefois, la justice a reconnu la responsabilité du fonds dominant dans le cadre de « la modification du sol résultant de l'implantation de dix villas qui n'a pas été accompagnée de travaux de viabilité suffisants et le défaut de mise en œuvre d'un réseau d'évacuation des eaux par un système d'égout efficace, constitue une aggravation de la servitude d'écoulement à laquelle est assujettie le fonds inférieur qui engage la responsabilité du fonds supérieur ».

Servitude d'égout des toits :

D'une part, l'une des principales aggravations est le fait de verser les eaux pluviales directement sur le fonds servant<sup>39</sup>, car souvent l'installation de la gouttière permettant la récupération d'eaux pluviales est située en limite de propriété.

D'autre part, l'autre principale aggravation reconnue est que le fonds dominant possédant la gouttière, ne peut pas orienter les écoulements d'eaux pluviales vers le fonds servant s'il modifie la topographie du terrain naturel. Seulement, si la pente naturelle du terrain le permet, alors les eaux récupérées depuis la gouttière peuvent affluer vers le fonds

---

<sup>37</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 septembre 2019, n°18.876.

<sup>38</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 nov. 1998, n°1998-004541

<sup>39</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23 juin 2015, n°13-22375

servant.<sup>40</sup> Pour terminer sur les aggravations de la servitude d'égout des toits, il y a également une aggravation lorsque le fonds servant réalise un aménagement sur sa propriété qui peut nuire à l'exercice de la servitude. Par exemple, la rénovation de la toiture peut directement ou indirectement agir sur l'exercice de la servitude.

La deuxième partie traitera du préjudice et notamment ceux rencontrés sur les servitudes précitées.

## II. Le non-respect de l'exercice des servitudes légales, formation du préjudice

Lorsque l'aggravation est avérée, nous établissons le ou les potentiels préjudices que subit soit le fonds servant, soit le fonds dominant. Comme le dit la citation, « *on répare tout le préjudice, mais rien que le préjudice* ». Cette idée de réparation repose sur le fait que chaque personne est responsable de ses actions, comme le prévoit l'article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ».

La responsabilité pour autre telle qu'elle est évoquée actuellement s'inspire d'une ancienne loi romaine. La loi Aquilia, cette loi créée au III<sup>e</sup> siècle av. J.-C. avait pour objectif de réprimander tous les auteurs de troubles, comme le prévoit un extrait de cette loi, « *celui qui aura tué sans raison un esclave, homme ou femme, appartenant à autrui, un animal à quatre pattes ou une bête de troupeau, sera obligé de donner au maître une quantité d'airain correspondant à la plus haute valeur qu'avait eu chose au cours de l'année.* »

Par la suite, le Droit français aborde lors de l'élaboration de la DDHC en 1789, la question de la responsabilité sur un préjudice engendré à autrui. L'article 4 de la DDHC y fait référence, « *La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui* », cette citation s'inspire de la culture romaine.

Pour pouvoir invoquer la responsabilité civile, il faut réunir trois conditions :

- La faute,

---

<sup>40</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 novembre 1972, n°71-10699.

- Le dommage (ou préjudice),
- Le lien de causalité.

Les deux premiers précités feront l'objet d'un développement (§ II.1 et § II.2). Cependant, le lien de causalité est un paramètre sur lequel le juge demande une démonstration par une preuve ou des faits. Le lien de causalité est le fil conducteur entre la faute et le dommage (ou préjudice). En effet, le lien de causalité est fondamental pour engager la responsabilité pour faute d'autrui. Le lien de causalité est traité par le juge, l'expert est un technicien du droit qui apportera des éléments d'appréciation.

Par ailleurs, en premier lieu, nous définirons le terme préjudice (§ II.1). Nous exposerons ensuite les conséquences du préjudice sur les fonds (§ II.2). De plus, nous présenterons une méthode d'analyse de l'état des lieux pour les servitudes légales (§ II.3). Pour finir, nous mettrons en évidence une méthode de détermination du préjudice (§ II.4).

## **II.1 Le préjudice selon la responsabilité civile, formation du préjudice**

### **II.1.1. Définition du préjudice**

Dans notre étude, nous nous intéresserons principalement aux préjudices qui concernent le domaine immobilier. Selon Francis Morelon, géomètre-expert et expert de justice près la Cour de Cassation et de la Cour d'appel de Paris, les préjudices concernant le droit de propriété concernent *« en grande partie des servitudes légales et des servitudes foncières qui constituent un démembrement du droit de propriété essentiellement sur l'usus mais aussi sur le fructus et l'abusus »*.

Tout d'abord, le préjudice doit être défini, le préjudice selon les termes de Francis Morelon, *« la traduction d'un dommage qui est causé à autrui par une personne du fait de sa volonté ou non, ou par un élément dont cette personne a la responsabilité. Le préjudice peut aussi exister suite à un évènement qui peut être naturel et indépendant de la personne. »*.

Cette définition paraît en accord avec un extrait de l'article 1242 du Code civil, *« On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde. »*.

Toutefois le juge est la personne la plus compétente pour valider ou non une hypothèse de préjudice en analysant :

- Si le préjudice est présent,
- Son importance (les conséquences qui en découlent),
- Le type de préjudice.

### **II.1.2 Caractère du préjudice**

Il s'agit des conditions pour que le préjudice soit valable. En effet, ces modalités permettent de mieux comprendre le préjudice afin de ne pas tenir compte d'éléments qui ne sauraient être retenus.

Les caractères du préjudice sont variés et peuvent être appréciés de différentes façons. En effet voici les caractères du préjudice :

- Direct : le caractère direct signifie comme l'évoque M. Morelon, « *qu'il y ait un lien de causalité entre les faits et leurs conséquences.* », le préjudice découle directement d'une faute.
- Présent : le caractère présent montre que le préjudice est avéré, il revient à la victime du préjudice d'en apporter la preuve mais également de demander réparation vu que le préjudice est réel. Un risque ne constitue pas un préjudice car il n'a pas été réalisé, à moins que ce risque soit inéluctable à court ou moyen terme.
- Matériel : le caractère matériel concerne spécifiquement les atteintes subies sur les droits patrimoniaux ou pécuniaires.
- Légitime : le caractère légitime évoque le fait que la personne ayant subi le préjudice doit pouvoir demander la réparation des dommages, si les actions qu'il entreprend sont licites comme le prévoit l'article 1240 du Code civil, « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* ». Ce caractère a pour but de réclamer une éventuelle indemnisation réparatrice.
- Certain : le caractère certain met en évidence que le préjudice est présent. L'expert se doit d'exclure les préjudices éventuels ou futurs, si on doute fortement de leur réalisation à court terme. M. Morelon définit le caractère certain comme « *actuel et déjà réalisé* ».

Les caractères précités doivent être cumulatifs pour avérer le préjudice. Par ailleurs, l'expert exclut le préjudice moral car celui-ci est très difficile à constater puisque ceci n'est



pas dans son champ de compétence. En effet, dans notre étude portant sur les atteintes aux droits de propriété, le préjudice est difficile à démontrer. Toutefois, le juge peut reconnaître un préjudice moral si un professionnel de la santé a constaté un état d'anxiété anormal.

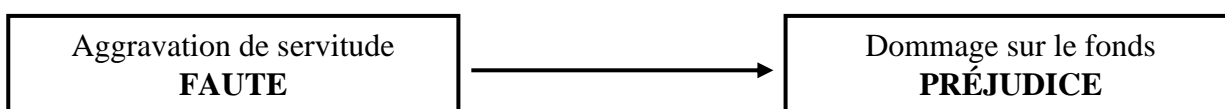
Le deuxième chapitre abordera les conséquences que peuvent générer les préjudices sur les fonds.

## II.2 Les conséquences du préjudice sur les fonds

### II.2.1 Dommage causé au fonds

Pour connaître les dommages engendrés sur un fonds dominant ou servant dus à l'exercice d'une servitude, il faut établir le raisonnement suivant :

Figure 4 : Lien entre la faute et le préjudice



Il existe diverses aggravations pour les servitudes de passages pour cause d'enclave ainsi que pour les servitudes naturelles.<sup>41</sup>

D'une part, les aggravations des servitudes de passages pour cause d'enclave créent différents préjudices. Les préjudices les plus courants que rencontre l'expert sont comme le souligne Paul Méjean dans son mémoire :

- « *Immobilisation de l'emprise du passage* », le propriétaire du fonds servant ne peut aménager librement sa propriété.
- « *Morcellement éventuel de la propriété* », le trajet et la longueur de la servitude amènent un découpage de la propriété du fonds servant, entraînant un délaissé aux extrémités de l'emprise du passage.
- « *Nuisance sonore* » due à la nature et la fréquence de passage des véhicules ainsi que la proximité entre l'habitation et l'assiette du passage.

---

<sup>41</sup> Les aggravations ont été expliquées dans les parties I.3.2 et I.3.3.

Il y en a également d'autres qui mettent la faute sur le propriétaire du fonds servant cette fois-ci :

- Obstacles qui nuisent à l'assiette du passage, or le fonds servant ne peut nuire à la bonne exécution de la servitude.<sup>42</sup>
- Obstacles qui bloquent complètement l'accès à la voie publique.<sup>43</sup>

D'autre part, les aggravations des servitudes naturelles forment divers préjudices. Les préjudices les plus ordinaires que rencontre l'expert sont :

- Augmentation du débit du ruissellement par rapport à son déversement naturel, un trop plein d'eau déversée sur le fonds servant (inférieur), lors de l'exécution de la servitude d'écoulement des eaux.<sup>44</sup>
- La mauvaise exécution de l'écoulement des eaux de la part du propriétaire du fonds dominant.<sup>45</sup>
- L'écoulement de l'égout des toits qui se déverse directement sur le fonds voisin.<sup>46</sup>

Le prochain chapitre fera état de l'appréciation du préjudice.

## **II.2.2 Identification du préjudice**

L'expert doit apporter des éléments d'appréciation qui répondent aux missions confiées par le juge. Ces éléments factuels doivent permettre au juge de prononcer une décision en connaissance des faits. Généralement nous faisons face à des préjudices qui nuisent à autrui, et entraînent une dépréciation d'un bien par exemple. Toutefois, il faut étudier de façon globale le potentiel phénomène présent sur les propriétés. Selon les conseils prodigués par les experts de justice que j'ai pu rencontrer par des échanges téléphoniques, le phénomène peut être soit négatif soit positif. Voici quelques exemples que l'on m'a apportés :

---

<sup>42</sup> CA Paris, Pôle 1, chambre 8, 22 janv. 2016, n° 15-09.234.

<sup>43</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 fév. 2016, n° 12-26714.

<sup>44</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 septembre 2019, n° 18.876.

<sup>45</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 sept. 2018, n° 16-23.474.

<sup>46</sup> Non autorisé par l'art. 681 du Code civil.

- ✓ Valeur ajoutée esthétique, il s'agissait d'une canalisation sur un mur, la surface était de 0,25m<sup>2</sup> sur 8 m. La canalisation a apporté une plus-value au mur ancien, voire vétuste.
- ✓ Valeur ajoutée de la perte d'ensoleillement : Arbre planté en limite d'implantation, qui déborde de par son branchage sur le fonds voisin. La conséquence est une perte d'ensoleillement sur la piscine du fonds voisin. Or lorsque l'arbre a été élagué, nous nous sommes rendu compte que la piscine a subi une surexposition au soleil, ce qui a engendré une utilisation limitée de la piscine lors de périodes d'ensoleillement.

Ces exemples démontrent que certains troubles ne sont pas forcément négatifs, l'expert doit être vigilant.

Le troisième chapitre abordera le rôle et les limites de l'expert de justice.

## **II.3 Méthode d'analyse de l'état des lieux pour les servitudes légales**

### **II.3.1 Le rôle du géomètre-expert**

Le géomètre-expert est présenté comme *« le professionnel qui identifie, délimite, mesure, évalue la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, tant à la surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute, et qui organise son enregistrement et celui des droits réels attachés. Par extension, il étudie, projette et dirige l'aménagement ou l'amélioration foncière, rurale ou urbaine. Il traite des sciences techniques, juridiques, économiques, agricoles et sociales qui se rattachent aux objets ci-dessus énoncés. »*.<sup>47</sup>

La profession de géomètre-expert est la plus à même de se voir confier des missions judiciaires, basées sur des problématiques diverses liées au foncier et à la topographie.

Néanmoins, pour pouvoir accéder à ses missions, le titre de géomètre-expert ne suffit pas pour prétendre résoudre des expertises judiciaires. Tout d'abord, le profil du géomètre-expert est de posséder de solides connaissances acquises par des années d'expérience. Pour

---

<sup>47</sup> Définition officielle de la Fédération Internationale des Géomètres.

devenir expert de justice, le géomètre-expert doit justifier ses compétences par une expérience professionnelle solide dans la spécialité où il veut s'inscrire. Par la suite, il doit s'inscrire sur la liste des experts de justice en déposant un dossier de candidature auprès du Tribunal de Grande Instance. Au terme d'un délai de six mois, un collège de magistrats de la Cour d'appel examine et statue sur les différents dossiers.

Lors de la première inscription, le géomètre-expert est expert de justice pendant une durée probatoire de trois ans ; à la fin de cette période il peut demander sa réinscription pour une durée de cinq ans, renouvelable tous les cinq ans.

Comme l'indique le Code du géomètre-expert, « *l'expert doit respecter des principes de procédures fixées par la loi, que son intervention est destinée à aider le juge à prendre sa décision ; que son avis peut avoir une influence sur la décision du juge, même si-celui n'est pas tenu de suivre ses conclusions* ». <sup>48</sup>

En effet, l'expert ne peut prendre la défense des parties, il doit faire preuve d'équité entre les parties présentes, il doit être neutre ou bien il peut décliner la mission selon les motifs indiqués à l'article 341 du Code de la procédure civile. En effet, l'expert se rattache aux arts. 232 à 284 du Code de procédure civile pour pouvoir mener à bien sa mission, il suit les étapes suivantes :

- Nomination de l'expert par le juge
- Acceptation de la mission par l'expert
- Convocation des avocats et parties pour la réunion d'expertise
- Feuille de présence pour la réunion d'expertise
- Compte-rendu de la réunion d'expertise
- Demandes d'archives sur les parties à un confrère ou bien un notaire
- Note aux parties
- Convocation pour la tenue de la réunion technique
- Pré-rapport et rapport définitif

---

<sup>48</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ. 10 sept. 2009, n°09-10.605.

- Courrier envoi rapport
- Jugement

Dans le domaine de l'expertise judiciaire, il est difficile d'établir une méthodologie, il s'agit plutôt d'une méthode adaptable.

Pour ce qui est des servitudes légales, une méthodologie a été mise en place par M. Morelon géomètre-expert et expert de justice auprès de la Cour de cassation et de la Cour d'appel de Paris, dont beaucoup d'experts de justice s'inspirent de nos jours. Voici la méthode d'analyse :

- « *Situation des lieux.*
- *Analyse du fonds dominant (utilisation...).*
- *Analyse du fonds servant (nature des lieux, utilisation ...).*
- *Origine des propriétés et de l'enclavement (titre précis, plans, division des fonds...).*
- *La recherche du parcours.*
- *La définition de l'emprise.*
- *Les conditions d'utilisation du passage.*
- *Les conséquences objectives de la servitude de passage sur le fonds servant :*
  - *Par rapport à l'emprise elle-même.*
  - *Par rapport à la propriété.*
  - *Par rapport aux activités exercées. »*

Les expertises judiciaires sur les servitudes naturelles sont moins fréquentes que les litiges concernant la servitude légale de passage. Cependant, il n'existe aucune méthode pour les servitudes naturelles, car chaque cas est bel et bien différent. C'est pourquoi je vous propose ma méthode d'analyse pour chacune des servitudes naturelles. Dans un premier temps, j'ai groupé des éléments communs puis dans un second temps j'ai différencié les détails propres à chacune de ces servitudes naturelles.

Tableau 3 : Ma méthode d'analyse

| Type de servitudes        | Servitudes d'écoulement des eaux   | Servitude d'égout des toits   |
|---------------------------|--|---|
| Processus commun          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Situation des lieux.</li> <li>➤ Analyse du fonds dominant (utilisation...).</li> <li>➤ Analyse du fonds servant (nature des lieux, utilisation ...).</li> <li>➤ Les conditions d'utilisation de la servitude.</li> </ul>  |   |
| Processus propre à chacun | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Reconnaître la présence d'aggravation de la servitude, telle que la modification du trajet de déversement des eaux, une digue empêchant l'écoulement des eaux, etc.</li> <li>➤ L'analyse du déversement naturel sur la propriété du fonds servant pour la servitude l'écoulement des eaux.</li> <li>➤ Calculer le débit de ruissellement, afin de vérifier si celui-ci correspond à la topographie.</li> <li>➤ Constater s'il y a la présence d'une inondation sur la propriété du fonds servant.</li> <li>➤ Déterminer la responsabilité de ces inondations éventuelles.</li> <li>➤ Décrire et estimer les travaux nécessaires à l'assainissement éventuel du terrain.</li> <li>➤ À défaut de pouvoir réaliser les travaux visant à remédier à cette aggravation, évaluer les préjudices subis.</li> <li>➤ Vérifier, si d'autres préjudices ou troubles du voisinage sont éventuellement présents sur les lieux, les analyser avec précision en indiquant leur origine.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Reconnaître la présence d'aggravation de la servitude, telle que l'évacuation directe des eaux de l'égout des toits sur le fonds voisin, la modification du trajet de déversement des eaux, etc.</li> <li>➤ L'analyse de l'état du toit et le tuyau d'écoulement d'eaux pluviales pour la servitude d'égout des toits.</li> <li>➤ Constater s'il y a la présence d'un rejet d'eau sur le fonds voisin.</li> <li>➤ Décrire et estimer les travaux nécessaires au bon exercice de l'écoulement d'eaux pluviales provenant de la gouttière.</li> <li>➤ À défaut de pouvoir réaliser les travaux visant à remédier à cette aggravation, évaluer les préjudices subis.</li> <li>➤ Vérifier, si d'autres préjudices ou troubles du voisinage sont éventuellement présents sur les lieux, les analyser avec précision en indiquant leur origine (ex. : infiltration de mur).</li> </ul> |

Il existe des missions pour lesquels l'expert fait appel à une personne extérieure comme nous le verrons ci-dessous.

### II.3.2. Intervention du sapiteur

Lorsque l'expert ne se sent pas compétent sur une des missions qui lui sont confiées, il peut faire appel à un sapiteur.

Ce professionnel est choisi par l'expert comme le prévoit l'article 278 du Code de la procédure civile, « *l'expert peut prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne.* ».

Pour appuyer l'article, André Gaillard, Président d'honneur de la CNECJ, désigne le sapiteur « *comme un technicien d'une autre spécialité* » afin d'appuyer l'article précité. En outre, il s'agit d'une personne compétente dans les champs de compétences, hors du périmètre de l'expert. Il intervient précisément sur les missions que lui a confiées l'expert. Il est sous la responsabilité de l'expert.

Le sapiteur délivre un avis sur ses missions, il appuiera ses propos par un rapport, que l'expert se doit de communiquer aux parties avant le rapport final. De plus, les parties ont la possibilité d'exprimer leurs dires sur l'avis du sapiteur afin que celui-ci en prenne connaissance. Par la suite, l'expert prendra en compte l'avis du sapiteur pour son rapport d'expertise.

Dans notre cas, un expert peut faire appel à un sapiteur pour diverses utilités :

- Servitude d'écoulement des eaux : Pour connaître le débit de l'écoulement naturel, l'expert préconise une étude de sol qui peut être effectuée par un sapiteur qui provient d'un bureau d'études par exemple.
- Servitude d'égout des toits : Dans le cas d'un mur effondré par l'exercice de la servitude d'égout des toits, l'expert peut solliciter un sapiteur afin que celui-ci établisse un devis pour la reconstruction d'un mur en limite de propriété. Un sapiteur peut également être demandé pour connaître son avis technique sur les dimensions de la gouttière ainsi que sur le type de matériaux à utiliser.

Le dernier chapitre a pour objectif de dégager un tronc commun de préjudices aux trois servitudes traitées et des éléments spécifiques à chacun.

## II.4. Méthode d'évaluation du préjudice

### II.4.1 Un ensemble de préjudices communs aux servitudes légales

Cette partie vise les problématiques rencontrées par les experts et permet aussi d'établir un tronc commun de préjudices que l'on retrouve sur chacune de ces servitudes légales. Pour appuyer ma réflexion, je souhaite en effet pouvoir mettre en évidence des préjudices.

Il existe une méthode adaptable pour les servitudes légales de passages alors que les servitudes naturelles sont traitées au cas par cas. C'est pourquoi la détermination de préjudices existants sur ces types de servitudes légales sont les suivantes :

- Immobilisation de l'emprise, il s'agit d'une perte de la jouissance de sa propriété, puisqu'on le nomme également « immobilisation du sol ». La surface ne pourra plus être utilisée librement et normalement. Ce préjudice se base sur :
  - La surface concernée par la servitude.
  - Le délaissé, surface située aux extrémités de l'assiette de la servitude, mais qui est obsolète à l'utilisation.
  - La valeur de la surface concernée, elle est déterminée selon le zonage du PLU. Le zonage du PLU va indiquer son importance ou non.
- Dépréciation et conséquence sur le surplus de la propriété du fonds servant. En effet, il s'agit d'un trouble de jouissance pour le propriétaire. Ceci constitue une moins-value appliquée à la propriété en raison de plusieurs critères :
  - Effet sur l'aménagement paysager, il peut y avoir un réel impact sur le paysage de la propriété, avec la suppression d'arbres pour le bon exercice de la servitude par exemple.
  - La pollution, ce critère est vraiment à retenir du fait que l'on peut constater une pollution atmosphérique pour la servitude légale de passage et une pollution des eaux pour les servitudes naturelles. Le Code civil a également mis des limites sur l'étendue des droits de la personne, en responsabilisant le fautif avec l'article 1246 du Code civil, puisque « *toute personne responsable d'un préjudice écologique est tenue de le réparer.* ».



- Usage de la propriété, notamment lorsque celle-ci est une exploitation agricole ou industrielle ou un bien de location. Par la suite, il faudra prendre en considération les conséquences économiques dues à la création de la servitude, avec une perte de revenu locative ou une baisse de production agricole par exemple.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, le préjudice moral est difficilement démontré par l'expert. Cependant, dans des cas particuliers, ce démembrement de la propriété atteint moralement la personne. Si une justification médicale le prouve, le juge doit en tenir compte.

#### **II.4.2 Apparitions de préjudices complémentaires**

Certains dommages sont également inhérents à un type de servitude légale ou bien certains découlent de règlements d'urbanisme par exemple.

Dans les zones urbanisées, la servitude de passage pour cause d'enclave fait l'objet de préjudice de risque de potentialité de construction.

Ce préjudice se manifeste par le règlement du PLUi de Bordeaux Métropole, par exemple, une parcelle située dans la zone du PLUi, appelée UM39\* 5L30 / EB30 (annexe n°3). Le PLUi de Bordeaux Métropole exige de respecter les règles suivantes :

Emprise bâtie : il s'agit d'un terrain de second rang car la création du terrain à bâtir nous permet de situer le lot en fond de terrain. L'emprise bâtie est inférieure ou égale à 30 % de la surface du terrain, soit pour une surface de 535 m<sup>2</sup> nous aurons une emprise bâtie de 161 m<sup>2</sup> maximum.

Le fait de constituer une servitude de passage sur le fonds servant pour cause d'enclave réduit l'emprise potentielle bâtie car il suffit que le trajet de la servitude superpose le zonage de l'emprise bâtie de cette parcelle. Si bien que, le préjudice du risque de réduction de la potentialité de la construction est avéré, et éventuellement indemnisable.

Voici deux exemples :

- D'une part, la parcelle accueille déjà une emprise bâtie de 155 m<sup>2</sup> avant même la constitution de la servitude de passage pour cause d'enclave. Alors, étant donné que le maximum est de 161 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie, le préjudice sera présent mais l'indemnisation peu élevée car la servitude n'impacte pas énormément le potentiel bâti de la propriété.

- D'autre part, la parcelle abrite actuellement une emprise bâtie de 120 m<sup>2</sup> avant même la création de la servitude de passage pour cause d'enclave. Le potentiel bâti représente 41 m<sup>2</sup>, le trajet de la servitude de passage sera primordial en vue de connaître l'emprise bâtie qui va être sollicitée par la servitude légale de passage. Dans notre hypothèse, le préjudice est présent, l'indemnisation du préjudice sera importante.

Par ailleurs, l'exercice de la servitude légale de passage entraîne le préjudice de la pollution atmosphérique. Ce préjudice est acté lorsque certains facteurs sont présents. Lorsque la fréquence d'utilisation du passage est incessante, l'expert peut également prendre en compte le type de véhicule. L'expert doit également prendre en considération la distance entre la maison du fonds servant et l'assiette du passage. La pollution peut s'accompagner du préjudice de nuisance sonore causé par le nombre de véhicules.

Le préjudice de potentialité de construction est aussi présent dans les servitudes d'égout des toits. Pour appuyer mes propos, j'ai évoqué le sujet avec Maître Rivière, avocat au barreau de Bordeaux. Selon ses propos, *« lorsqu'une gouttière surplombe la propriété voisine, il faut prendre en considération le règlement du PLU qui s'applique sur ses parcelles afin d'en connaître le zonage notamment. De plus, selon lui nous superposons la gouttière sur le fonds voisin, pour connaître l'emprise qu'elle occupe sur la propriété voisine. Le préjudice est présent car il porte atteinte à la propriété voisine. L'indemnisation sera conséquente ou non selon les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur la surface qu'elle occupe. »*

Toutefois, un préjudice complémentaire a vu le jour lors d'aggravation de servitudes naturelles, il s'agit du préjudice environnemental. Or la Charte de l'environnement de 2004 met l'accent sur la responsabilité civile de chacun, puisque *« toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences. »*<sup>49</sup> et par la suite si l'atteinte est préjudiciable alors *« toute personne doit contribuer à la*

---

<sup>49</sup> Article 3 de la Charte de l'environnement de 2004.

*réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi.* »<sup>50</sup>.

En outre, un autre préjudice a vu le jour concernant les servitudes naturelles, il s'agit du préjudice esthétique. En réalité, ce préjudice esthétique vise à cibler des canalisations servant à l'exercice de l'égout des toits, qui sont situés en plein milieu d'un mur. Cet aspect extérieur paraît dégradant pour le bien immobilier, le bien subit une dépréciation de sa valeur vénale.

L'expert peut également retrouver ce préjudice esthétique lors de déversements naturels sur des fonds servants qui deviennent des eaux stagnantes sur la propriété. Lors d'établissement de servitude, l'expert doit estimer l'aménagement de celle-ci sur les propriétés concernées.

#### **II.4.3. Travaux à envisager**

Lorsqu'il faut remédier à l'aggravation de la servitude, il est possible d'effectuer des travaux lorsque ceux-ci sont possibles. Pour la création d'une servitude légale de passage, le trajet se situe sur un chemin non conforme pour les véhicules motorisés, l'expert se doit d'envisager les travaux pour le passage. Pour mettre en exergue ce que j'avance, j'ai pu m'appuyer sur une expertise judiciaire, réalisé par Lionel Raffin, géomètre-expert et expert de justice près de la Cour d'appel de Bordeaux. M. Raffin, expert, peut estimer le coût du chemin, en deux parties :

- Préparation des travaux → Voirie, implantation, installation, terrassement de l'accès, déblai sur 50 cm et évacuation et purges en calcaire (5%).
- Réalisation des travaux → Structure de la voie d'accès en calcaire, géotextile, GNT 40/70 sur 30 cm, GNT 0/20 sur 20 cm.

Par ailleurs, les travaux envisagés pour les servitudes naturelles sont des remises en état initial des propriétés concernées par le litige, avant l'aggravation.

Cependant, lors d'expertises judiciaires portant sur les servitudes d'écoulement des eaux, l'expert peut envisager des travaux dans le cas où l'aggravation de la servitude a

---

<sup>50</sup> Article 4 de la Charte de l'environnement de 2004.

déclenché un sinistre sur une propriété telle que des infiltrations dans un mur, qui ont fait écrouler celui-ci. Dans cette problématique, l'expert produit un devis ou sollicite un sapiteur pour l'élaboration d'un devis qui doit être validé par l'expert.<sup>51</sup>

Lorsque l'inondation est avérée sur la propriété du fonds servant, l'expert a pour objectif d'envisager diverses propositions d'aménagements.<sup>52</sup> L'expert préconise la réalisation d'un ouvrage sur le fonds servant, tel qu'un drainage afin de récupérer l'eau stagnante.

De plus, l'expert est force de proposition, il peut également conseiller un raccordement jusqu'au réseau communal pour l'eau qui provient du fonds dominant tout en excluant tout déversement vers le fonds servant.

De plus, concernant les servitudes d'égout des toits, lorsque les aggravations sont des rejets d'eau sur les fonds voisins, l'expert doit analyser le déversement de l'eau pluviale, afin de comprendre pourquoi le mécanisme de la gouttière écoule les eaux sur le fonds voisin. Pour éviter que ce type d'aggravation ne se reproduise, la justice avec l'aide technique de l'expert statue sur une réfection de la toiture<sup>53</sup> ou bien un mécanisme plus élaboré pour l'écoulement des eaux pluviales.

Généralement, la partie demanderesse sollicite des entreprises extérieures pour réaliser un devis sur le coût des travaux. Or les entreprises sont peu nombreuses à effectuer la demande de la partie demanderesse. En effet certaines entreprises sont réticentes à intervenir dans des affaires judiciaires.

Dans la dernière partie de ma rédaction nous détaillerons la méthode d'indemnisation pour chacune des servitudes concernées.

---

<sup>51</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 sept. 2018, n°16. 23.474.

<sup>52</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29 sept. 2010, n° 09-69.608.

<sup>53</sup> Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11 avril 1962.

### **III. L'indemnisation juste et préalable des préjudices selon l'expert**

Dans cette dernière partie, il s'agit d'évoquer une des missions les plus complexes. L'expert reconnaît la difficulté d'estimer le coût des préjudices subis. En effet, dans le thème de l'expertise judiciaire, les experts les plus expérimentés admettent que chaque expertise est différente.

En effet, chaque affaire se distingue par ses spécificités, la localisation géographique, les us et coutumes locales et autres éléments. De plus, chaque expert calcule l'indemnisation de manière différente, il est difficile d'élaborer une méthode unique pour l'indemnisation de servitudes.

Pourtant dans cette partie sera développée une méthodologie pour la servitude légale de passage et les servitudes naturelles : il s'agit d'un processus adaptable selon les cas auquel les experts doivent faire face.

Dans un premier temps, le premier chapitre rappelle le principe de droit à l'indemnisation (§ III.1). Dans un deuxième temps, je mettrai en exergue une méthodologie de calcul pour la servitude légale de passage (§ III.2). Pour finir, je créerai une éventuelle méthodologie pour les servitudes naturelles (§ III.3).

#### **III.1 Principe de droit à l'indemnisation**

##### **III.1.1 Définition**

Le droit de demander l'indemnisation pour la réparation du préjudice intervient comme le rappelle la Cour de cassation lorsque l'indemnité est fixée par rapport au préjudice occasionné au fonds servant.<sup>54</sup> En effet, comme me l'ont souligné les experts avec lesquels j'ai pu m'entretenir, « *il faut parler du principe de droit de l'indemnisation sur ce qu'elle coûte à celui qui la subit, soit le fonds servant* ».

---

<sup>54</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 février 1994, n°92-11500.

Les experts adhèrent à l'idée que l'indemnisation prend seulement en compte le dommage causé, ils font abstraction de la plus-value obtenue par le fonds dominant.<sup>55</sup>

Pour appuyer ses propos, comme le suggère l'article 682 du Code civil, le bénéficiaire de l'établissement de la servitude légale de passage doit transmettre « *une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ». En outre aucun article du Code civil ne mentionne les éléments d'appréciation sur lesquels s'appuyer pour estimer la juste contrepartie pécuniaire. Cependant pour estimer la juste somme, la Cour de cassation indique que la réparation n'est pas destinée au prix du terrain correspondant à l'assiette du passage.

Il existe différents types de réparation qui sont abordés ci-dessous.

### **III.1.2 Types de réparation du préjudice**

Tout d'abord, il existe différents modes de réparation. Le juge essaie d'appliquer le principe de réparation intégrale. En effet, la « réparation en nature » est destinée au fait de replacer la victime (fonds servant) dans la situation antérieure dans laquelle elle se trouvait auparavant.

Par ailleurs, le principe de droit à l'indemnisation écarte la réparation du préjudice par le rétablissement de la situation initiale, appelée « réparation en nature ». En contrepartie du préjudice subi, le fonds servant peut demander la « réparation par équivalent », qui permet d'évaluer la juste indemnisation à verser au fonds servant.

La « réparation par équivalent » est censée réparer exactement le préjudice subi. Il est du devoir de l'expert d'estimer le plus précisément possible le prix du préjudice causé.

---

<sup>55</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 avril 1973. D.1973.501.

## III.2 Une méthodologie de calcul pour la servitude de passage

Lors de la création d'une servitude légale de passage, le propriétaire du fonds servant se voit réduire ses acquis sur sa propriété. Par le biais de la voie judiciaire, l'expert est missionné pour indemniser. Or il faut savoir que chaque expert utilise une méthode qui peut s'inspirer des deux méthodes ci-dessous :

- la méthode classique
- la méthode Bottini.

### III.2.1. Méthode classique

Cette première méthode, comme le mentionne Paul Méjean, dans son mémoire de fin d'études, « *la méthode classique est composée de la perte de jouissance, le trouble de jouissance, les nuisances et dommages complémentaires* ».

La méthode classique est à la portée du public, elle peut se trouver de nos jours sur internet, par le biais de sites juridiques ou de forums.

En premier lieu, nous allons aborder la perte de jouissance qui renvoie à l'immobilisation du morcellement de terrain qui sera utilisée pour l'assiette du passage. Ce premier point est toujours considéré par les experts lors de l'élaboration de l'indemnisation. Les experts effectuent le calcul suivant de la méthode classique, selon les observations de Paul Méjean, dans son mémoire :

Tableau 4 : Méthode classique de l'évaluation de la perte de jouissance

|               |  |
|---------------|--|
| Formule       | $[Valeur\ vénale\ (\text{€}) \times Surface\ (\text{m}^2)] \times \text{coefficient de pondération}$   |
| Valeur vénale | Il s'agit de connaître l'évaluation du terrain immobilisé pour l'assiette, il y aura de la fluctuation entre les prix, car il faut se renseigner sur la nature du terrain par le biais du zonage du PLU (1500 € / ha pour des terrains en zone A). |
| Surface       | C'est la surface du terrain fixée pour l'assiette du passage.  |
|               | Selon les propos de Paul Méjean, « <i>le coefficient de pondération peut varier mais il est</i>  |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Coefficient de pondération | <i>communément situé entre 0,2 et 0,5 selon la situation des lieux. Par exemple, si le passage doit s'effectuer sur un chemin déjà marqué, le coefficient de pondération sera faible, en d'autres termes celui-ci sera proche de 15 ou 20%. Cependant, si le passage doit s'effectuer à proximité de l'habitation sur un jardin, alors le coefficient se situera plus vers les 0,5 voire plus. »</i><br>Il suffira d'appliquer un coefficient de pondération de 0,2 à 0,5 pour les servitudes. |
|----------------------------|--|

Le deuxième élément d'appréciation pris en compte par l'expert est le trouble de jouissance. Il fait référence à la perte de valeur du bien immobilier due à l'établissement et l'exercice de la servitude légale de passage.

Cette moins-value se définit selon Paul Méjean comme « *nombreuses nuisances générées par l'utilisation de la servitude de passage* ». En effet, l'exercice de la servitude entraîne du bruit, de la pollution, la proximité avec l'habitation, une gêne dans le paysage.

Cette servitude attachée aux fonds freine les potentiels acheteurs du fonds servant puisqu'il faudra supporter l'exercice de la servitude.

Cependant, le trouble de jouissance n'est que trop peu calculé, car il s'agirait de quantifier et chiffrer cette décote. Il faudrait donc appliquer un coefficient crédible vis-à-vis des parties. C'est pourquoi en utilisant cette méthode, nous négligeons cet élément.

Le dernier élément est nuisances et dommages complémentaires : l'expert doit identifier les potentiels préjudices complémentaires, propres à chaque expertise concernant les servitudes de passage.<sup>56</sup>

Les préjudices complémentaires seront réparés intégralement par équivalent, c'est-à-dire que la victime va recevoir une indemnité.

Ces dommages complémentaires peuvent être indemnisés par un forfait. En effet le juge peut établir un forfait pour certains dommages, car généralement certains ne sont pas estimés par l'expert.

---

<sup>56</sup> Les préjudices complémentaires sont développés à la partie II.4.2.



Pour conclure sur ce dernier élément, Paul Méjean indique qu'il est « *parfois difficile d'estimer les nuisances de travaux ponctuels. Pour cela, il est nécessaire d'apprécier cette nuisance (distance, vis-à-vis...).* »

### III.2.2 Méthode de M. Bottini

La deuxième méthode : « méthode Bottini » provient du géomètre-expert M. Bottini, expert honoraire près de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, qui a établi une méthodologie s'appuyant sur plusieurs années d'expertise en 1994. Sa méthode est reconnue par plusieurs experts, puisque son indemnisation est déterminée de façon plus spécifique en prenant en compte plus de critères que la méthode classique.

M. Bottini reprend les mêmes éléments que la méthode classique à savoir : la perte de jouissance, le trouble de jouissance, la nuisance et dommages complémentaires. M. Bottini a élaboré une méthode complexe, validée par plusieurs experts qui s'en inspirent.

Tableau 5 : Méthode Bottini de l'évaluation de la perte de jouissance

|   |  |
|---|--|
| Formule                                     | $V_c = (20 V_u \times S^{0,75}) + 200 V_u$   |
| Valeur de convenance (Vc)                   | La valeur de convenance est vue comme une indemnité d'expropriation.   |
| Surface                                     | C'est la surface du terrain fixé pour l'assiette du passage, soit $S^{0,75}$ en m <sup>2</sup> .   |
| Valeur d'utilisation (Vu) = Valeur foncière | Selon M. Bottini, la méthode classique renforce l'inégalité de l'indemnisation entre les fonds servants grevés d'une petite assiette et les fonds servants grevés d'une grande emprise car l'indemnisation des petites emprises est sous-évaluée. D'après M. Bottini, il justifie sa formule par « <i>une méthode dégressive de façon à ce qu'un mètre carré soit égal à vingt fois sa valeur l'utilisation (Vu) et deux fois cette valeur pour 10 000 m<sup>2</sup></i> ». M. Bottini précise que la constante « +200 » est une « <i>indemnité de négociation afin que le propriétaire du fonds servant n'ait pas trop de réticences à accepter la proposition</i> ». |

Il faut également retenir que le prix pour la valeur d'utilisation ne correspond pas à la valeur vénale mais à la valeur foncière du bien, comme le suggère Paul Méjean :

*« Pour les terrains : Valeur du sol (labour, pré, cour, jardin...) à l'exclusion de sa capacité de construction et des équipements existants. Pour le bâti : Valeur de construction du mètre carré habitable majoré de l'incidence foncière. »*

Pour finir, M. Bottini pondère la valeur de convenance (Vc) par un coefficient représentant la diminution de l'attribut de propriété qu'est l'usus. Ce coefficient oscille entre 0,2 et 05.

La valeur finale (Vf) est :  $V_c \times \text{coefficient}$ .

Le deuxième préjudice à indemniser est le trouble de jouissance afin d'atténuer la dépréciation de la propriété du fonds servant. M. Bottini a développé un calcul complexe :

$$\text{Valeur au m}^2 \times I/D^2 \times \text{Longueur (mètre linéaire)}$$

Valeur au m<sup>2</sup> → Valeur vénale du terrain.

Longueur → Distance entre l'assiette et l'habitation.

$I/D^2$  → M. Bottini a créé un facteur de dépréciation en s'appuyant sur l'intensité sonore, notamment sur l'étendue de celle-ci qui impacte de manière exponentielle, lorsque que l'habitation est très proche de la servitude. Pour définir ce paramètre, nous mesurons la distance entre le bien et l'assiette. Cependant, l'expert ne peut pas appliquer le même coefficient lorsque la nuisance sonore agit sur la bonne utilisation d'un garage, d'une maison ou d'une exploitation agricole.

Pour le dernier élément, nuisances et dommages complémentaires, souvent cet élément est regroupé dans l'indemnisation du trouble de la jouissance. M. Bottini n'a pas établi de formule spécifique pour ce dernier préjudice. Il conseille de reprendre la valeur de décote «  $I/D^2$  » précitée. Comme évoqué lors de la précédente méthode, très peu d'experts arrivent à estimer tous les préjudices complémentaires présents. C'est au juge de prendre le relais en évoquant un prix forfaitaire.

Après avoir détaillé des méthodes reconnues, j'ai essayé de m'imprégner de celles-ci pour traiter mon sujet.

### III.2.3 Optimisation des méthodes reconnues, mon processus pour les aggravations

#### III.2.3.1. Formule

Toutes les méthodes évoquées précédemment existent pour indemniser l'établissement d'une servitude légale de passage. Ces outils renforcent l'idée que l'expert se doit de s'imposer cette rigueur méthodique. De plus, l'objectif principal d'une méthode est son efficacité donc qu'elle puisse correspondre aux attentes de l'expert, lorsqu'il fait face à divers problèmes.

Je vais axer ma sous-partie sur l'indemnisation des aggravations présentes dans les servitudes légales de passage. En effet, j'aimerais mettre en avant un processus pouvant être utile aux experts lorsqu'il constate des aggravations. Je me refuse à penser qu'il est possible de créer une méthodologie infaillible, toutefois j'aimerais que celle-ci soit utile et adaptable selon les cas à étudier.

Ma méthode commence également par l'immobilisation du sol comme les méthodes expliquées auparavant.<sup>57</sup> L'aggravation majeure est l'élargissement de l'assiette, qui sera calculée sous la forme de calcul suivante :  $V_v \times c \times S$

- $V_v$  → Valeur vénale du bien, donnée que l'on peut retrouver sur le site public, Demande de Valeur Foncière (DVF), en récupérant les prix de ventes au niveau local, nous pouvons par la méthode de comparaison établir la valeur.
- $c$  → Ce coefficient permet de prendre en considération l'immobilisation du terrain avec des valeurs allant de 0,2 à 0,5 comme le prévoit la méthode Bottini.
- $S$  → Surface ajoutée qui représente l'élargissement de l'assiette de la servitude.

Par la suite, je vais évoquer les préjudices complémentaires que l'on peut déceler. Le préjudice esthétique peut être l'abattage d'arbre comme me l'a indiqué M. Marciacq, ancien géomètre-expert DPLG, ancien expert agricole et foncier ainsi qu'ancien expert de justice près de la Cour d'appel de Bordeaux.

Il assimile la suppression de végétation existante dû au bon déroulement de l'exercice de la servitude de passage comme un préjudice esthétique. Ce préjudice

---

<sup>57</sup> Méthode reconnues par les experts dans la partie III.2.1.

esthétique peut être nul, s'il n'y a pas de suppression d'arbres ou autres. Toutefois, dans le cas, où il faut supprimer des éléments de végétation alors le préjudice esthétique est à la hauteur du coût de replantation d'élément de végétation.

Par ailleurs, le préjudice environnemental fait référence à la pollution à proximité de l'habitation. C'est pourquoi je rajouterai ce coefficient à la valeur obtenue par le calcul précédent. C'est un coefficient représentant la nuisance sonore et la pollution, c'est à l'expert d'apprécier ce critère. Plus la proximité est présente, plus le paramètre sera élevé :

- $D < 10$  m alors  $E_p = 0,25$ .
- $10 \text{ m} < D < 15$  m alors  $E_p = 0,2$ .
- $15 \text{ m} < D < 20$  m alors  $E_p = 0,15$ .
- $D > 20$  m alors  $E_p = 0$  ou  $0,05$  ou  $0,1$ .

Formule :  $E_p \times$  Valeur obtenue par le calcul précédent

L'indemnisation pour les types de véhicules ou bien la fréquence de passage est difficile à exposer. C'est pourquoi j'élimine le critère type de véhicules étant donné que l'on ne peut contrôler les véhicules des fonds.

Aujourd'hui, le phénomène d'urbanisation a son importance, les actions de l'urbanisation peuvent agir indirectement sur l'indemnisation d'aggravation issue d'une servitude légale de passage. L'urbanisation peut augmenter le nombre de fonds concernés par la servitude de passage et dans ce cas-là nous pourrions essayer de prendre en compte la fréquence de passage. Cependant, comme l'évoque Paul Méjean dans son mémoire, « *les experts répondent qu'il n'y a pas lieu d'établir une indemnisation différente puisque un accès est donné à un terrain sans savoir ce qui va être construit dessus* ». Or étant situé, de par ma situation géographique, dans une zone d'urbanisation forte, j'ai pris en considération la fréquence de passage, en établissant une éventuelle formule compensatoire.

$$S \times V_v \times (n/100)$$

- $S \rightarrow$  Surface ajoutée qui représente l'élargissement de l'assiette de la servitude.
- $V_v \rightarrow$  Valeur vénale, Valeur vénale du bien, donnée que l'on peut retrouver sur le site public, Demande de Valeur Foncière (DVF), en récupérant les prix de ventes au niveau local, nous pouvons par la méthode de comparaison établir la valeur.

➤  $n \rightarrow$  Nombre de fonds concernés par la servitude légale de passage.

La fréquence de passage est un facteur que les parties souhaitent prendre en compte, en effet un trafic à partir de 5 fonds sur une servitude légale de passage équivaut à peu près à 10 véhicules (généralement 2 véhicules par fonds) circulant sur le passage. Cette conséquence a une incidence sur l'entretien du passage.

Au sein de GEOSAT, il y a trois experts de justice, qui m'ont préconisé également d'indemniser les potentiels constructions sur les terrains non bâtis qui sont desservis par une servitude légale de passage. L'inconvénient d'une fréquence de passage élevé signifie qu'il y a une augmentation du trafic. Parmi les fonds desservis par cette servitude, il peut y avoir des terrains nus mais qui à l'avenir peuvent faire l'objet d'une construction, c'est pourquoi ils utilisent la formule suivante :  $N$  (logements ou lots)  $\times P \times c$

-  $N$  (logements ou lots)  $\rightarrow$  Le nombre de logements créés sur la propriété.

En effet, le nombre de fonds ou de lots aura une incidence sur la nature de l'assiette de la servitude. En prenant exemple, sur un PLU d'une commune de la périphérie de Bordeaux, l'expert a pu se rendre compte que dans le cas d'opération d'ensemble créant plus de 5 lots ou logements, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

-  $P \rightarrow$  Prix par logement futur, sur le fonds non bâti bénéficiaire. Cette somme est à l'appréciation de l'expert, évidemment cette valeur oscille entre 2 000 et 5 000 euros. Il peut y avoir un écart conséquent dû notamment au potentiel de la localisation géographique du bien. En effet, cette somme sera peut-être estimée à 2 000 – 2 500 euros vers des zones géographiques peu peuplées tandis que sur une zone géographique comme Bordeaux et sa périphérie le prix pourra être de 4 000 euros.

-  $c \rightarrow$  Coefficient, cela symbolise la gêne de la proximité de l'assiette des maisons d'habitation.

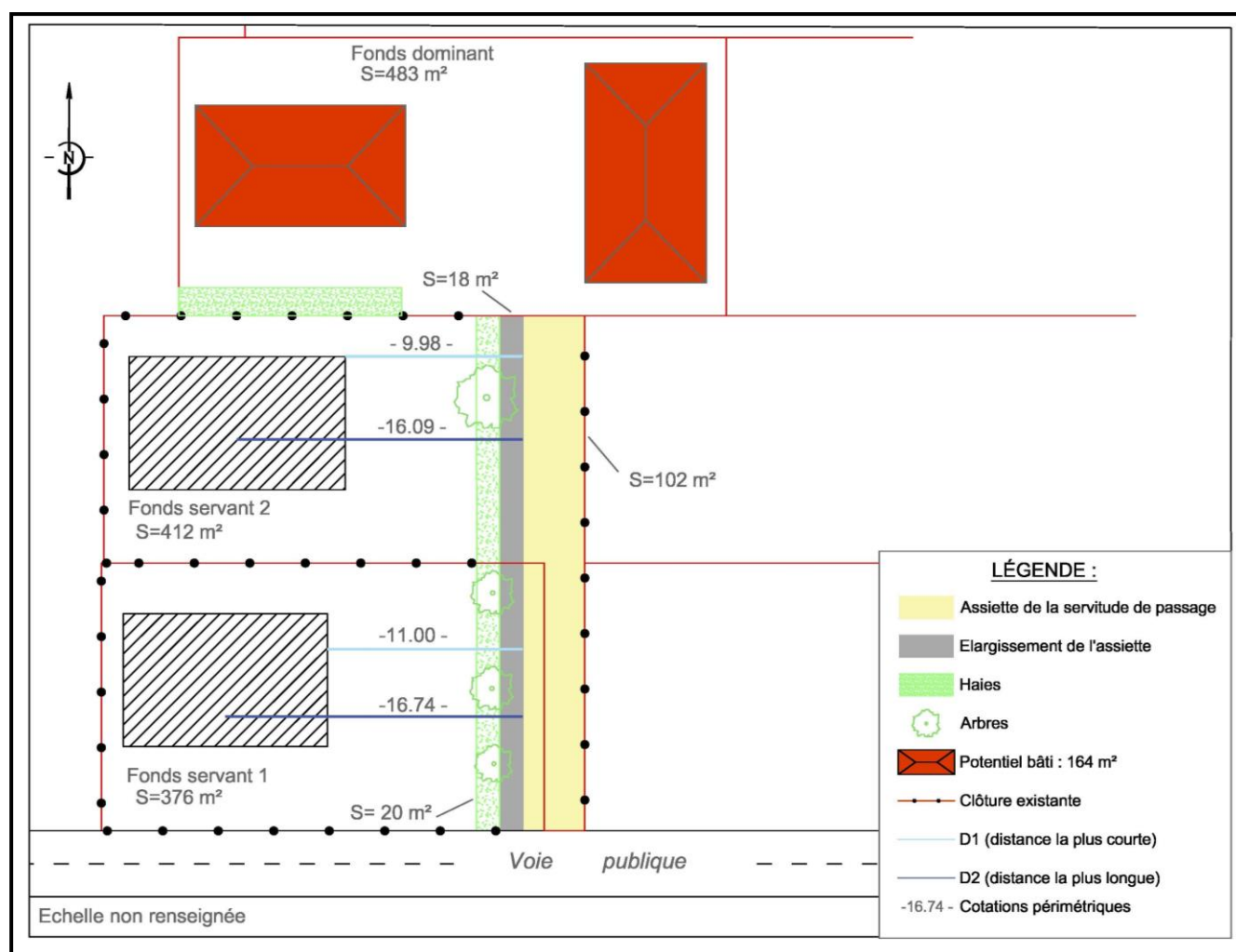
Cette formule évoquée précédemment est optionnelle car elle ne concerne que les affaires d'expertises où l'on retrouve d'éventuels terrains non bâtis qui sont quand même des terrains constructibles. Alors les constructions interviendront plus tard, afin d'indemniser le fonds servant, les propriétaires des fonds non bâti doivent verser une somme selon le nombre de logement qu'ils construiront.

Le dernier élément d'indemnisation concerne les dommages complémentaires, dans le cadre d'une aggravation, l'expert peut estimer le coût d'aménagement de l'élargissement de l'emprise. Pour évaluer le coût, l'expert doit se renseigner sur les composants de sa structure telle que : géotextile, GNT 40/70, GNT 0/20.

### III.2.3.2. Cas pratique

Pour illustrer ma méthode, je vais l'appliquer, sur le cas ci-dessous :

Figure 5 : Extrait de plan de la servitude légale de passage



Cet extrait de plan (annexe n°4) reflète l'aggravation de la servitude de passage lorsqu'il y a un élargissement de l'assiette du passage.

#### Données du fonds servant 1 :

- Valeur vénale du terrain = 500 € / m<sup>2</sup>.

- $E_p \rightarrow (D1 + D2) / 2 = (11 + 16,74) / 2 = 13,87 \text{ m}$ , alors pondération de 0,2.
  - Surface de l'élargissement = 20 m<sup>2</sup>.
  - n = 3 fonds.
  - c = 0,25 selon l'appréciation de l'expert.
  - P = 4000 €
  - N = 2 logements
  - ✓  $V_v \times S \times c \rightarrow 500 \times 20 \times 0,25 = 2\,500 \text{ €}$ .
  - 2 500 × (1 + E<sub>p</sub>) → 2 500 × (1 + 0,2) = 3 000 €, soit E<sub>p</sub> ajoute une somme compensatoire de 500 €.
  - ✓  $S \times V_v \times (n / 100) \rightarrow 500 \times 20 \times (3 / 100) = 300 \text{ €}$ .
  - ✓  $N \times P \times c \rightarrow 2 \times 4000 \times 0,25 = 2\,000 \text{ €}$ .
- Total : 3 000 + 300 + 2 000 = 5 200 €.

Données du fonds servant 2 :

- Valeur vénale du terrain = 550 € / m<sup>2</sup>.
  - $E_p \rightarrow (D1 + D2) / 2 = (9,98 + 16,09) / 2 = 13,04 \text{ m}$ , alors pondération de 0,2.
  - Surface de l'élargissement = 18 m<sup>2</sup>.
  - n = 3 fonds.
  - c = 0,25 selon l'appréciation de l'expert.
  - P = 4 000 €
  - N = 2 logements
  - ✓  $V_v \times S \times c \rightarrow 550 \times 18 \times 0,25 = 2\,475 \text{ €}$ .
  - 2 475 × (1 + E<sub>p</sub>) → 2 475 × (1 + 0,2) = 2 970 €, soit E<sub>p</sub> ajoute une somme compensatoire de 495 €.
  - ✓  $S \times V_v \times (n / 100) \rightarrow 550 \times 18 \times (3 / 100) = 297 \text{ €}$ .
  - ✓  $N \times P \times c \rightarrow 2 \times 4000 \times 0,25 = 2\,000 \text{ €}$ .
- Total : 2 970 + 297 + 2 000 = 5 267 €.

Par la suite, les dommages complémentaires pourront être quantifiés en calculant le coût des composants de la structure de la voie, sur une longueur totale de 29 m pour l'élargissement.

Je vais maintenant aborder les méthodologies d'indemnisation possible pour les servitudes naturelles.

### **III.3 Méthodes adaptables pour les servitudes naturelles**

#### **III.3.1. Méthodologie pour la servitude d'écoulement des eaux**

##### **III.3.1.1. Formule**

Les affaires judiciaires sont peu courantes sur les thèmes des servitudes d'écoulement des eaux et d'égout des toits.

Tout d'abord je vais présenter mon calcul concernant l'indemnisation des servitudes d'écoulement des eaux. Il faut savoir que l'expert est compétent pour déterminer les aggravations et préjudices concernées par les servitudes légales d'écoulement des eaux.

L'indemnisation des aggravations attachées aux servitudes d'écoulement des eaux se traduit par plusieurs éléments :

- Immobilisation du sol.
- Préjudice complémentaire.
- Dommages complémentaires.

L'immobilisation du sol fait l'objet d'une formule de calcul que j'ai créée. Cette zone ayant un surplus d'eau, elle ne peut faire l'objet d'aménagement qui serait incompatible avec l'exercice de la servitude. Ce morcellement de terrain est sujet à l'humidité et à des odeurs. En effet, le déversement naturel des eaux sur le fonds servant limite la propriété du fonds servant dans son souhait d'exploiter son terrain, puisqu'une partie est gorgée d'eau. La formule est la suivante :

$$S \times Vu \times (1+d)$$

- S → Surface d'eau constatée sur le terrain naturel.
- Vu → Valeur foncière, il s'agit de la valeur du sol (terrain constructible, terrain agricole, pré, jardin, culture,..). Cette valeur sera estimée en € / m<sup>2</sup>.



➤  $d \rightarrow$  Débit de ruissellement, il s'agit d'un facteur important lorsque l'on constate un surplus d'eau. Le débit est responsable d'eaux stagnantes puisque en s'accéléralant sur un terrain naturel intact, le fonds inférieur ne peut évacuer correctement le déversement naturel.

Le préjudice complémentaire auquel je fais référence est le préjudice esthétique avec dans de potentiels cas une infiltration dans les murs de constructions extérieurs. Si ce préjudice est avéré alors il y a une dépréciation du bien immobilier. Une perte vénale non négligeable.

Un facteur important de l'apparition de ce préjudice réside dans le fait de combiner un débit accru qui provoque un écoulement des eaux accéléré ainsi qu'une nature de sol dont la perméabilité est médiocre ou faible.

Pour estimer le coût des travaux de réparation et d'étanchéité, l'expert peut faire appel à un sapiteur tel qu'un architecte ou un expert en bâtiment.

Les dommages complémentaires viennent en dernier notamment à cause de l'estimation difficile à quantifier, voici la formule suivante :  $I_e + I_t$

$I_e \rightarrow$  Indemnité de remise en l'état si le juge préconise cette décision : le coût sera chiffré par l'expert ou par la partie demanderesse qui peut solliciter des entreprises extérieures à l'affaire par exemple pour une reconstruction d'un mur.

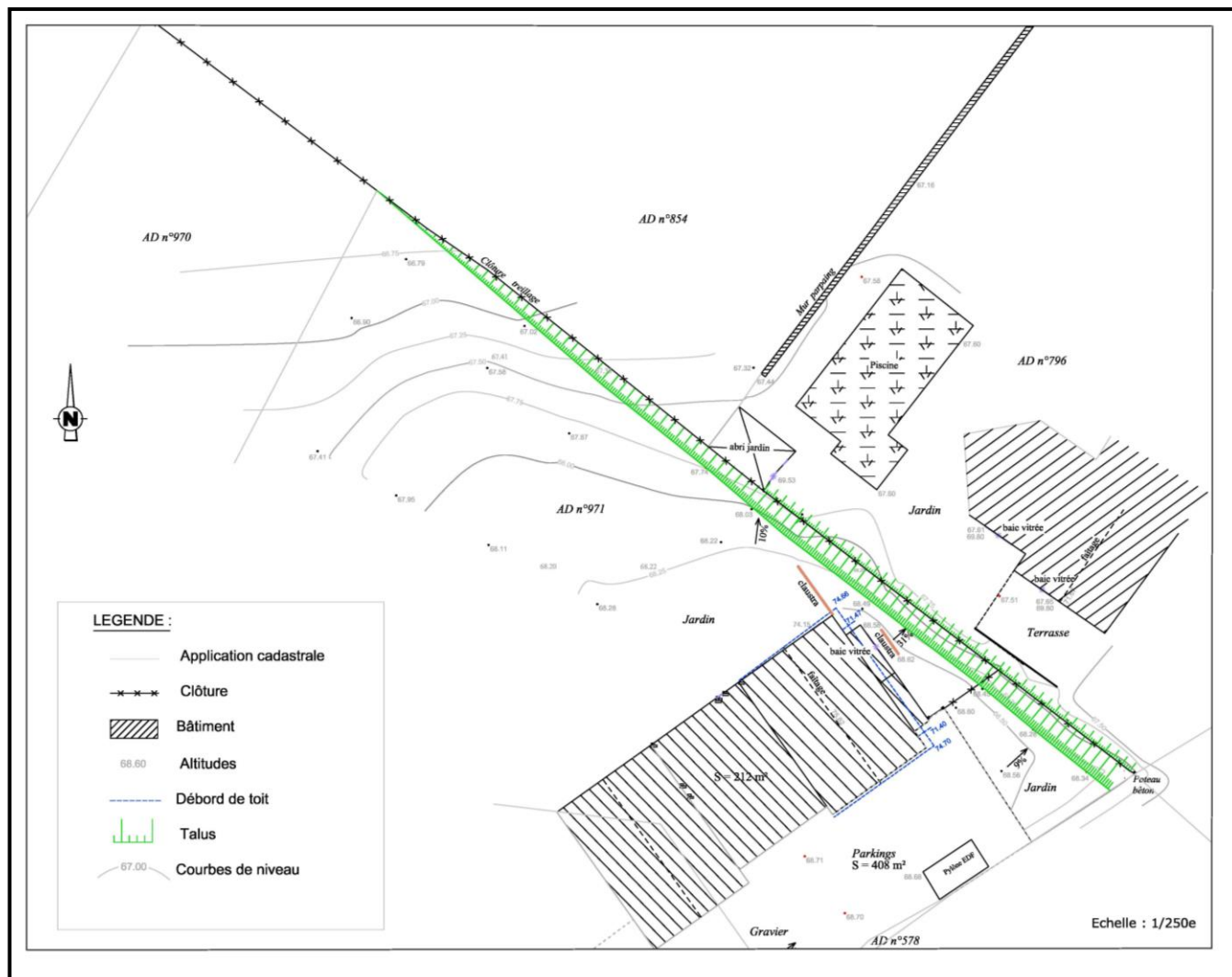
$I_t \rightarrow$  Indemnités de travaux : s'il faut apporter une modification à la propriété, plus précisément au terrain naturel. Cette indemnité renvoie à la durée prévisionnelle (en jours) des travaux. Plus précisément, l'expert peut estimer le coût et la planification de la pose du drain pour une évacuation des eaux.

Un montant forfaitaire peut être mis en place avec l'appui du juge tel que : 150 euros par jour pendant 5 jours, avec une augmentation de 20 % pour chaque jour supplémentaire. Ce montant forfaitaire est souvent mis en place dans les décisions de justices que j'ai pu analyser, à retrouver dans la bibliographie.

### III.3.1.2. Cas pratique

Pour illustrer ma méthode, je vais l'appliquer, sur le cas ci-dessous :

Figure 6 : Extrait de plan de la servitude légale d'écoulement des eaux



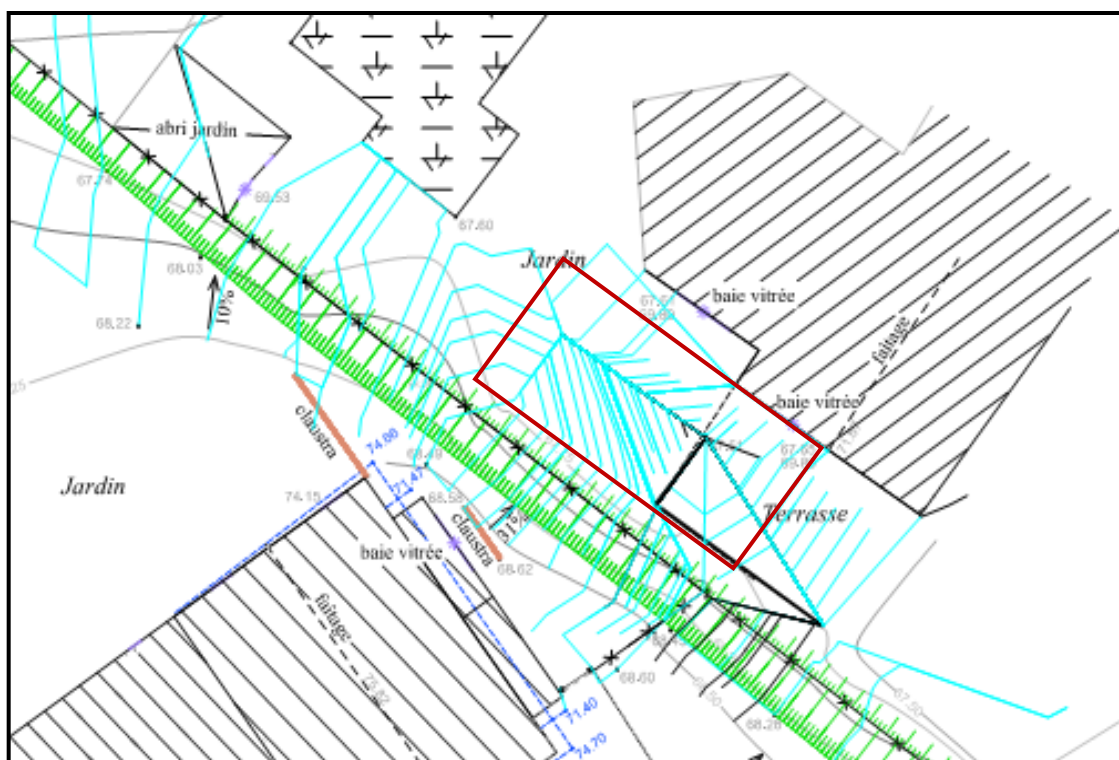
Cette sous-partie, mettra en exergue les capacités spécifiques du géomètre-expert notamment par sa maîtrise de logiciel de DAO. Tout d'abord sur ce plan topographique, il faut savoir qu'il existe une pente naturelle entre la propriété de gauche abritant l'emprise bâtie la plus importante et la propriété de droite hébergeant une maison bâtie et une piscine. La pente générale est orientée Sud-Ouest / Nord-Est.

Sur cet extrait de plan (annexe n°5), des courbes de niveaux mettent en évidence le relief, (l'analyse du relief est à retrouver en annexe n°6). L'équidistance des courbes est de 0,2 m et 1 m.

De plus, concernant la servitude légale d'écoulement des eaux, j'ai voulu démontrer l'aggravation du surplus d'eau sur le fonds servant dû au débit d'eau ou bien à une modification de la topographie du terrain.

Par conséquent, à l'aide du logiciel Covadis, après un levé topographique de points en 3D et d'un MNT crée, j'ai pu simuler les trajets d'une goutte d'eau sur le terrain naturel. Cet outil me permet de découvrir la zone de concentration d'eau (voir annexe n°7).

Figure 7 : Plan de simulation de goutte d'eau



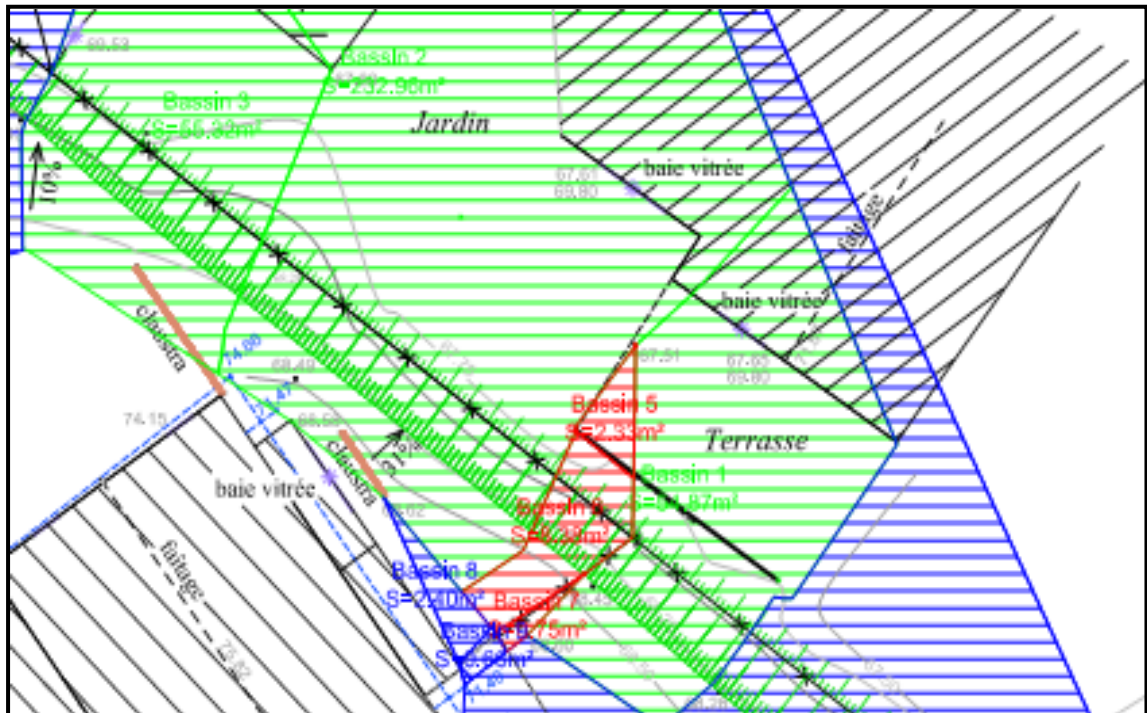
La zone rouge démontre la zone de concentration d'eau, cette concentration est une première avancée en vue d'obtenir la surface gorgée d'eau. La simulation de la goutte d'eau nous indique également que l'eau peut se déverser jusqu'au bâti. L'une des données à connaître de l'expert en voyant que l'eau s'écoule jusqu'au bâti est de se renseigner sur la nature du sol.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Ce facteur important de l'écoulement des eaux, est expliqué précédemment dans la partie III.1.1.1 Formule.

Par ailleurs, pour préciser la surface inondée l'expert peut effectuer une analyse des bassins versants, comme ci-dessous (annexe n°8) :

Figure 8 : Représentation des bassins versants



Cette représentation des bassins versants est hiérarchisée de la façon suivante :

- rouge : réseaux de drainage
- vert : cuvette
- bleu : points et segments de limite

L'expert fait le parallèle entre la zone de concentration des gouttes d'eau et la zone rouge des bassins versants qui amènent à en déduire qu'il s'agit de la surface gorgée d'eau. La surface est de 11 m<sup>2</sup>.

De plus pour compléter mes données pour appliquer ma formule, il faut déterminer le débit de ruissellement. Or par les bassins versants ainsi que mon MNT, j'ai pu calculer le débit en prenant en considération la pluviométrie de la région spécifique à ma localisation géographique. De plus, l'expert doit prendre en compte la nature du sol. En outre, le coefficient de ruissellement est la capacité du sol à absorber ou non l'eau. Aussi, une pelouse absorbe quasi-intégralement la nature du sol avec une faible valeur de ruissellement de 5 % tandis qu'un sol bitumineux offre 100 % de ruissellement.

Dans notre cas, il s'agit d'un sol argileux sujet aux gonflements des argiles à cause du volume d'eau qui n'est pas absorbé par le sol.<sup>59</sup> Le débit calculé est de  $0,011 \text{ m}^3 / \text{s}$  soit  $11 \text{ dm}^3 / \text{s}$  comme l'indique la figure ci-dessous :

Figure 9 : Calcul du débit des bassins versants

Données terrain :

- Surface gorgée d'eau (S) =  $11 \text{ m}^2$
- Débit caractéristique du bassin versant (d) =  $0,011 \text{ m}^3 / \text{s}$
- Valeur foncière du bien (Vu) =  $500 \text{ €} / \text{m}^2$

---

<sup>59</sup> Recherche de la parcelle cadastrale sur la carte Géorisque du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), qui m'a indiqué que ce terrain est exposé fortement aux retrait-gonflements des sols argileux

$$S \times Vu \times (1 + d) \rightarrow 11 \times 500 (1 + 0,011) = 5\,560,50 \text{ €}$$

Par la suite, s'il existe des infiltrations dans le mur, l'expert peut faire appel à un sapiteur pour chiffrer le coût de construction du mur concerné.

Pour finir, la formule des dommages complémentaires :  $I_e + I_t$  est difficile à quantifier. Cependant, l'expert de par ses recherches peut déceler des éléments d'appréciation comme le coût d'un réseau de drainage pour évacuer les eaux qui forment le surplus d'eau sur le fonds inférieur. De plus selon les pièces communiquées à l'expert, il peut étudier le permis de construire du fonds supérieur qui renseigne sur les altitudes des points d'implantation du bâti. Nous pouvons nous rendre compte que le terrain de la propriété voisine a été remblayé or ceci est une cause d'aggravation de la servitude de l'écoulement des eaux.

Alors l'indemnité de remise en état peut être nulle, l'expert peut suggérer une indemnité de travaux pour mieux récupérer les eaux du fonds supérieur afin d'éviter de nouvelles inondations du fonds inférieur. Le coût des travaux peut-être soit déterminé par l'expert où il peut faire appel à un sapiteur.

Dans notre cas, les travaux à exécuter concerneraient la réalisation d'un massif d'infiltration. Ce dernier a une structure granulaire dont le but est de faire une collecte des eaux notamment les eaux pluviales. Par la suite, la gestion de l'eau absorbée par le sol poreux est redirigée vers un exutoire (puits ou réseaux).

En plus de cela, le juge peut décider d'une somme forfaitaire telle que : 100 euros par jour pendant 5 jours, avec une augmentation de 20 % pour chaque jour supplémentaire.

### III.3.2. Méthodologie pour la servitude d'égout des toits

#### III.3.2.1. Formule

Cette servitude n'a pas encore fait l'objet de méthode d'indemnisation, il est vrai qu'elle est très rarement présente dans les affaires judiciaires. Mon objectif étant d'indemniser les aggravations de cette servitude, je n'ai pas rencontré de cas comprenant une expertise sur les aggravations de cette servitude.

Généralement pour les servitudes d'égout des toits, le juge demande à l'expert de traiter la nature de la gouttière, est-ce bien une servitude ? Existe-t-il une acquisition par prescription trentenaire sur la gouttière de la part d'un des fonds ?

Pour évaluer les aggravations de la servitude d'écoulement, il faut tenir compte de plusieurs éléments :

- volume d'eau ;
- surface infiltrée ;
- débit de descente ;
- surface de la toiture ;
- pente ;

C'est pourquoi cette estimation est très précise puisqu'elle peut prendre en compte des paramètres de constructibilité notamment la gouttière et les chéneaux qui sont censés recueillir l'eau de la toiture afin de les transmettre les eaux pluviales en bas des constructions. En effet il existe différents types de réseaux d'évacuation :

- Gouttières et chéneaux extérieurs avec pente
- Chéneaux extérieurs sans pente
- Chéneaux intérieurs avec ou sans pente
- Naissances et descentes d'eaux pluviales
- Collecteurs d'eaux pluviales

Par ailleurs, les éléments précitées doivent faire l'objet d'un dimensionnement, tel que :

- le type d'une gouttière → ronde, demi-ronde, carrée, ovoïde, moulurée, havraise, nantaise, etc...

- le composant de la gouttière → PVC, cuivre, zinc, aluminium, etc...
- la taille d'une gouttière → 16 cm, 25 cm ou 33 cm.
- Surface de toiture desservie.
- Pente → Pente minimale de 5 mm / m, lorsque les gouttières et les chéneaux sont placés à l'extérieur.

Toutes ces normes et réglementations démontrent que l'indemnisation de l'égout des toits n'est plus du recours du géomètre-expert.

Pourtant, je prends le rôle de l'expert pour essayer de réaliser l'indemnisation, je vais vous présenter des éléments que j'ai retenus pour aider l'expert lorsqu'il sera sollicité pour des aggravations de servitude d'écoulement des eaux.

L'élément pouvant être indemnisé, lors d'aggravations, est la rénovation de la structure de la gouttière, c'est pourquoi il faut installer un tuyau d'écoulement, or celui-ci va immobiliser une sorte d'emprise. Voici la formule :  $V_u \times S \times p$ .

➤  $V_u$  → Valeur foncière du bien, il s'agit de la valeur de construction du mur au mètre carré obtenu selon les coûts de construction.

➤  $S$  → Surface de la gouttière, en calculant une surface obtenue par une vue de dessus en partant de la base de la gouttière jusqu'en bas de la construction, à l'aplomb, par le logiciel Covadis.

➤  $p$  → Ce paramètre de pondération symbolise l'immobilisation d'une surface du mur. La valeur tendra entre 0,1 et 0,3 selon la contrainte du tuyau d'écoulement. En outre, un tuyau d'écoulement assez large aura un coefficient assez élevé alors qu'un tuyau d'écoulement assez étroit aura une valeur de pondération faible.

Cette formule représente le mécontentement de la part de la partie contrainte de réaménager la structure d'écoulement d'eau pluviale. Évidemment, la détermination du coefficient va être à l'appréciation de l'expert. Ce premier préjudice démontre un vrai effort de l'expert de moderniser l'évaluation des aggravations issues de la servitude légale d'égout des toits. L'idée est de trouver une méthode un peu plus précise qui puisse être éventuellement utilisée par les experts.



Pour l'indemnisation actuelle, on superpose la gouttière sur le terrain naturel afin de calculer la surface qu'elle occupe puis on la multiplie par la valeur vénale du terrain. Cette formule peut être utilisée par quiconque et ceci ne favorise pas la réputation de l'expert, censé être un professionnel dans le domaine dans lequel il expertise.

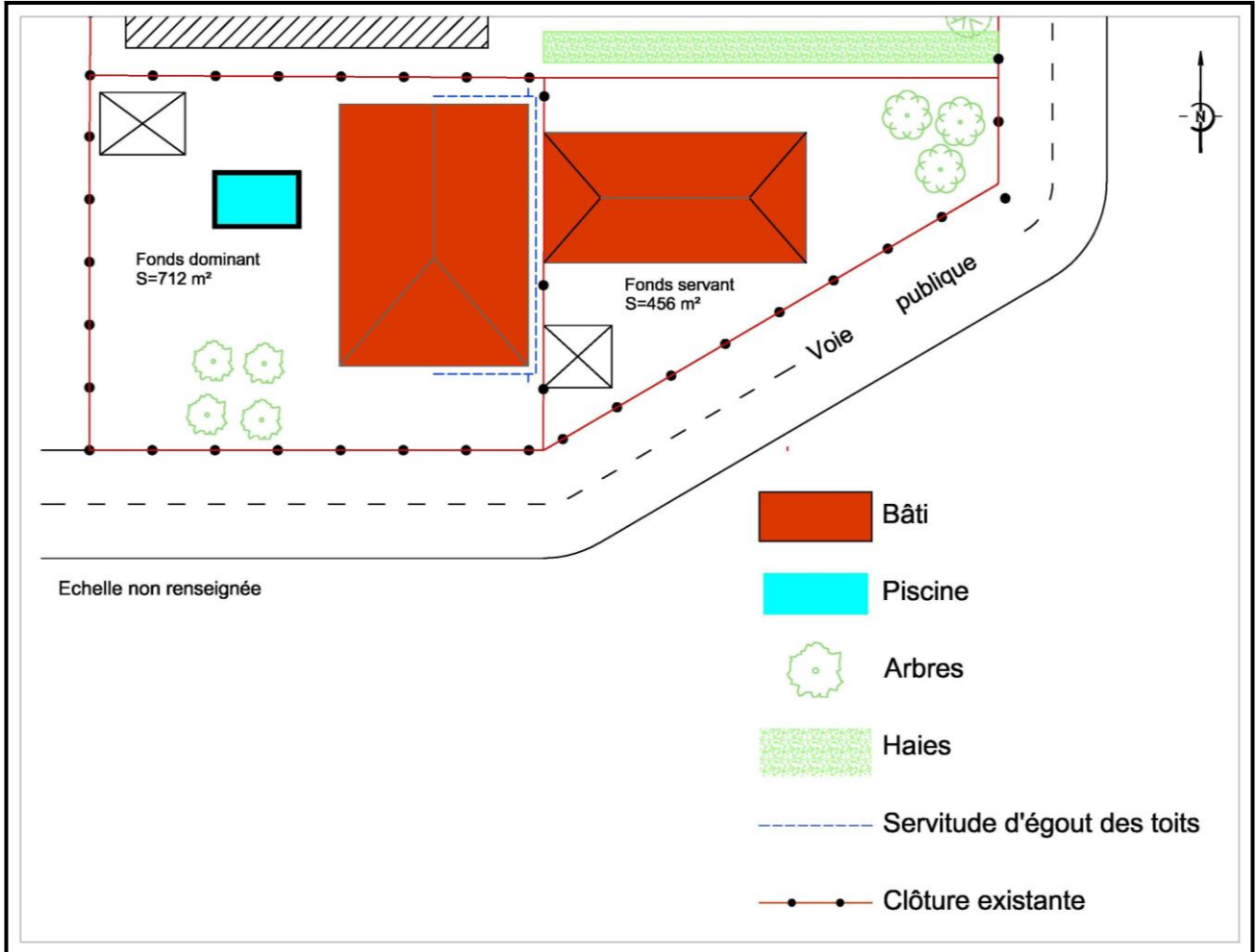
Apparaît difficilement quantifiable la perte de constructibilité lorsque la rénovation de la structure d'écoulement amène à placer le tuyau d'écoulement contre un mur. Il se peut que le propriétaire ait prévu de réaliser un projet d'extension de l'habitation, alors il faut l'indemniser. Par contre, l'expert doit demander des preuves concrètes de ce projet d'avenir au propriétaire tels que des documents d'urbanisme (DP, PC, PA) en cours d'instruction ou validés. Si le projet ne peut pas se faire notamment à cause de l'obstacle que comporte le tuyau d'écoulement alors l'indemnisation sera forte. Si le projet se réalise mais qu'il y a un surcoût, peut-être que le paiement du surcoût pourra être attribué au propriétaire voisin.

Les dommages complémentaires font également référence aux indemnités de travaux. S'il faut apporter une modification à la propriété, plus précisément au terrain naturel. Cette indemnité renvoie au nombre prévisionnels de jour pour la durée des travaux. Un forfait peut être mis en place avec l'appui du juge pour ce mode de fonctionnement de paiement, tel que le versement d'une somme forfaitaire : 50 euros par jour pendant 3 jours, avec une augmentation de 25 % pour chaque jour supplémentaire.

### III.3.2.2. Cas pratique

Pour illustrer ma méthode, je vais l'appliquer sur le cas ci-dessous :

Figure 10 : Extrait de plan de la servitude légale d'égout des toits



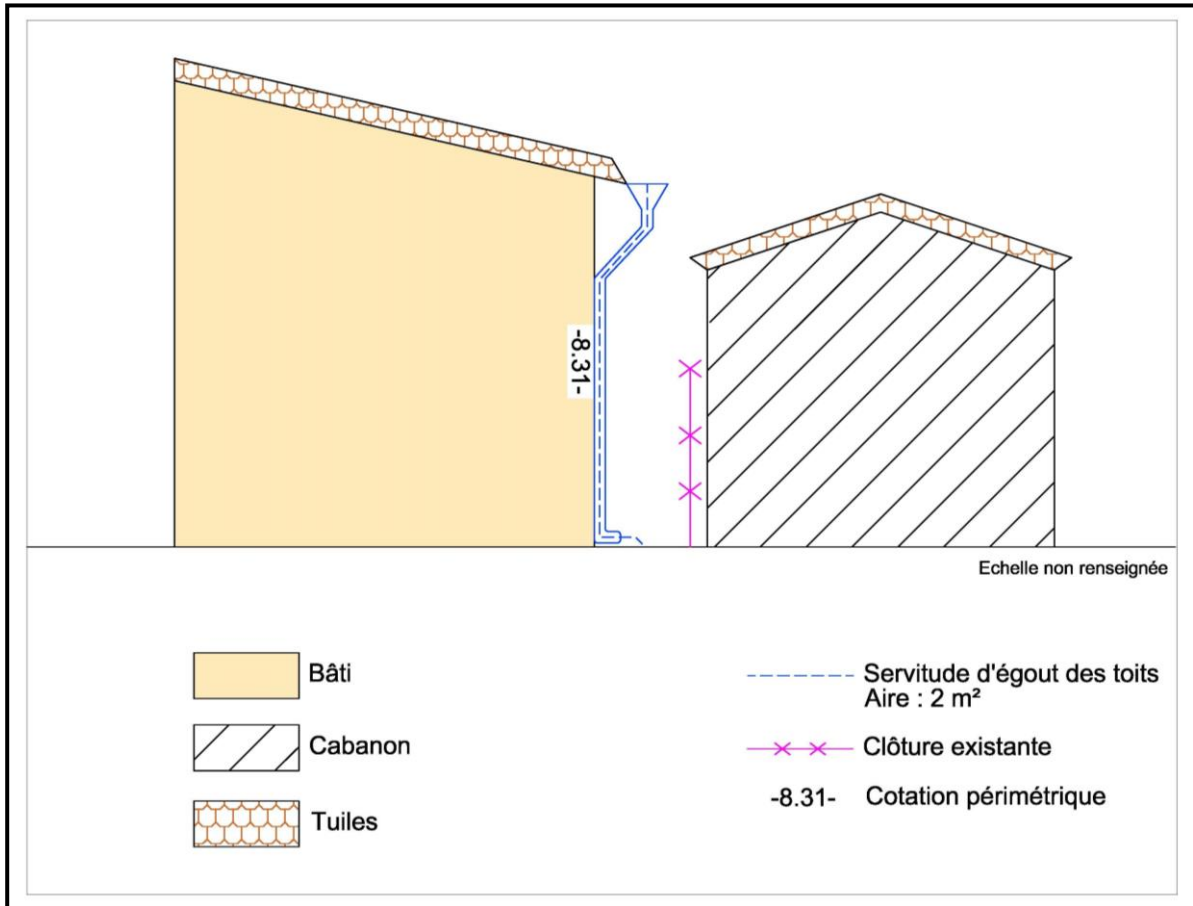
Sur l'extrait du plan (annexe n°9), nous remarquons la servitude d'égout des toits longeant la toiture du bâti du fonds dominant. Elle est proche de la limite de propriété, tandis que le cabanon du fonds servant est jouté à la limite séparative. L'aggravation était que l'eau se déversait directement sur le fonds servant.

Ma formule d'indemnisation est la suivante :  $V_u \times S \times p$

C'est pourquoi j'ai réalisé deux coupes pour mettre en évidence la structure de la servitude avec la gouttière et le tuyau d'écoulement. D'une part, on trouve le tuyau d'écoulement partir à l'aplomb jusqu'au sol en joutant l'extrémité d'un mur alors que d'autre part, on voit la position du tuyau d'écoulement passant sur le mur de construction,

il s'agit d'une piste que j'ai voulu exposer en avançant une indemnisation éventuelle dans cette configuration. Voici la première coupe (annexe n°10) :

Figure 11 : Vue de face n°1 de la servitude légale d'égout des toits



Caractéristiques :

- Surface du tuyau d'écoulement = 2 m<sup>2</sup>
- Valeur d'utilisation = 500 euros
- Longueur du mur = 8,31 m
- P → gouttière de 25 cm soit une des trois types de gouttières standard (16 cm, 25 cm et 33 cm) donc p = (1 + 0,2)

$$Vu \times S \times p \rightarrow 500 \times 2 \times (1 + 0,2) = 1\ 200 \text{ €.}$$

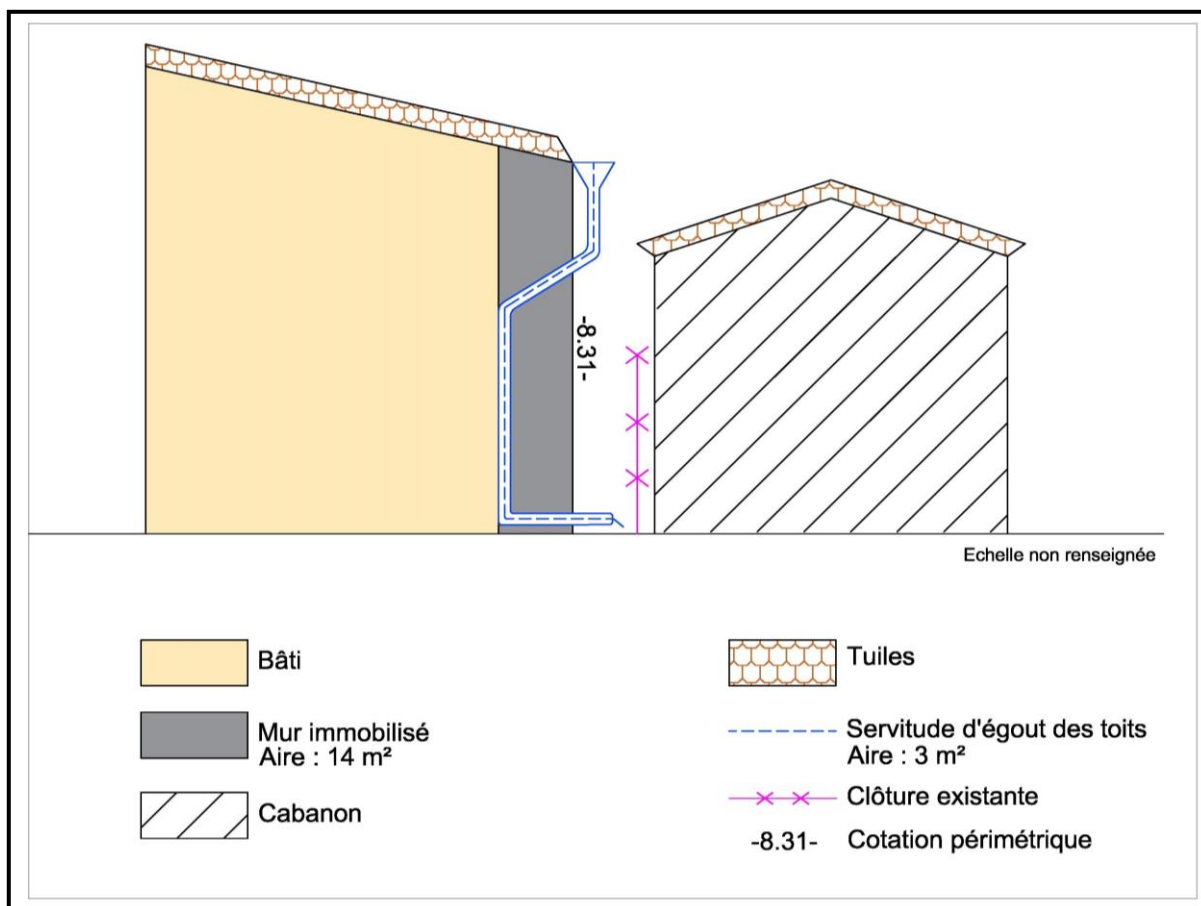
Le complément de l'indemnisation est la somme estimée pour les dommages complémentaires. Elle fait référence à une indemnité de travaux ou bien une somme

forfaitaire comme exprimé précédemment. Par exemple : 50 euros par jour pendant 3 jours, avec une augmentation de 25 % pour chaque jour supplémentaire.

L'indemnisation totale serait de l'ordre de :  $1\,200 + (50 \times 3) = 1\,350 \text{ €}$

J'ai voulu approfondir mon idée d'indemnisation, en évoquant une suggestion qui serait représentée par la coupe suivante (annexe n°11) :

Figure 12 : Vue de face n°2 de la servitude légale d'égout des toits



Ici, j'ai mesuré l'aire du mur immobilisé, en effet pourquoi ne pas appliquer la même formule de l'immobilisation du sol de l'assiette de servitude de passage que sur une servitude d'égout des toits dans le cadre où le tuyau d'écoulement passe sur le mur ?

Si la surface de ce mur est condamnée à rester en l'état il est difficile de se projeter sur une extension de l'emprise bâtie puisque une partie de ce mur est immobilisée donc le projet devra être réduit. L'expert doit-il indemniser ce type de cas, si oui voici une proposition de formule :  $S \times V_v \times c$

### Caractéristiques :

- $S = 14 \text{ m}^2$
- $V_v = 500 \text{ €}$
- $c = 0,2$  selon l'appréciation de l'expert

$$S \times V_v \times c \rightarrow 14 \times 500 \times 0,2 = 1\,400 \text{ euros}$$

Pour finir, les dommages complémentaires sont complexes à indemniser, c'est pourquoi l'expert peut faire appel à un sapiteur si ce n'est plus de son recours, ou bien le juge estime une valeur forfaitaire. Par exemple : 75 euros par jour pendant 3 jours, avec une augmentation de 25 % pour chaque jour supplémentaire.

$$\text{L'indemnisation totale serait de l'ordre de : } 1\,400 + (75 \times 3) = 1\,625 \text{ €}$$

Pour trouver, un récapitulatif des formules de calcul de l'ensemble des servitudes, veuillez regarder l'annexe n°4.

### **III.3.3. Cas particuliers**

Parmi ces servitudes, il existe des cas particuliers notamment la distinction entre la servitude d'égout des toits et la servitude de surplomb. La servitude de surplomb est assez récente. Elle peut s'établir soit par convention ou bien par prescription trentaine.

Lorsque la gouttière est l'aplomb de la limite de propriété, elle chevauche la limite séparative entre deux fonds. Or ceci peut être considéré comme un empiètement selon la justice, qui ordonne une démolition. Comme le mentionne David Lemarié dans son mémoire, « *il semble important de rappeler que la Cour de cassation a jugé que la présence d'ouvrages surplombant un terrain ne permet pas de présumer de la propriété du terrain situé en dessous de l'ouvrage* ». De plus, Gérard Cornu caractérise la notion d'empiètement tel que « *fait d'occuper, sans droit, une partie d'un immeuble contigu* ».

Par ailleurs, on peut retrouver un autre cas particuliers de servitude d'écoulement des eaux : un étang. Un étang se forme sur des propriétés privées, l'étang est rattaché au propriétaire du terrain sur lequel se forme l'étang. Toutefois, un étang est un élément naturel qui doit être soumis à une autorisation administrative si sa surface est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Par le biais d'un échange téléphonique avec M. Arruti, Service de police de l'eau et des milieux aquatiques, à la DDTM des Landes : les étangs peuvent faire l'objet d'un projet d'aménagement, un étang peut être grevé d'une servitude. Cependant, le chef de projet doit faire valider son projet auprès de l'administration, pour cela il doit être propriétaire du fonds privé ou bien s'être mis d'accord avec le propriétaire. C'est pourquoi la servitude n'est pas mentionnée dans le dossier. Pour délivrer l'autorisation, la personne publique demande plusieurs éléments comme le stipule l'article R181-13 du Code de l'environnement.

L'écoulement des eaux de l'étang s'établit par une retenue individuelle d'eau qui fait référence à des stockages d'eau. C'est pourquoi, les expertises judiciaires sur les étangs sont peu fréquentes.

## Conclusion

Ce travail de fin d'études met en évidence les nombreuses aggravations attachées aux servitudes légales concernées dans ce mémoire.

Lors d'expertises, l'expert se doit d'être accessible à tous dans le sens où les particuliers n'ont pas une connaissance aussi précise de la notion de servitude. Par conséquent, l'expert doit pouvoir renseigner les parties sur son travail avec notamment une analyse poussée demandée par le juge afin de clarifier le litige. Cette étude approfondie provient notamment des recherches de l'expert comme le souligne Lucie Cauval dans son mémoire, « *l'expert doit également s'informer du contenu de documents tels que les usages locaux, les règlements de PLU, de lotissements et de copropriétés, qui peuvent dans certains cas mettre à mal les principes du Code civil.* »

De plus, ce mémoire vise à pouvoir déceler des éléments qui permettraient de déterminer et d'évaluer une aggravation. Il faut aussi que le processus d'indemnisation soit compréhensible et synthétique dans l'idée de ne retenir que les éléments d'appréciation pertinents. L'indemnisation doit être assez simple et pragmatique pour permettre à l'expert d'être efficace.

Par la suite, il faut accepter que pour chaque résultat d'indemnisation, il existe des données propres à chaque cas. Ces spécificités renforcent l'idée que l'indemnisation ne peut être établie par une méthode mécanique. Dans mon cas, le préjudice de potentiel de constructibilité que l'on peut prendre en compte sur Bordeaux et sa périphérie peut être appliqué sur d'autres grandes villes.

Les nombreuses informations et recherches de ce mémoire peuvent indiquer un expert lors d'une indemnisation d'aggravations parmi les servitudes évoquées dans ma rédaction. Mes méthodes d'indemnisation pour les aggravations ne sont pas reconnues, la finalité de mes recherches m'a amené à créer ces formules en espérant qu'elles soient jugées utiles par les experts qui souhaiteront lire mon travail. J'aimerais que l'expert puisse s'appuyer sur mes écrits pour soit les appliquer ou les compléter selon sa propre méthode. Pourtant, il est primordial de rappeler que mon mémoire n'est peut-être qu'un échantillon de recherches sur le thème de l'aggravation.

En effet, la servitude d'égout des toits est un sujet trop peu abordé, il existe peu d'aggravations sur ce sujet qui ont été traitées en justice. Il faudrait également imaginer une nouvelle méthode d'acquisition de données sur le terrain avec la mesure du débit dans

le tuyau d'écoulement, par le biais d'un levé au scanner 3D puis la simulation de goutte d'eau par le biais de logiciel de DAO. Elle comporte de multiples avantages notamment la rapidité d'exécution, elle permettrait également d'apporter une réponse plus en adéquation avec les attentes des parties et du juge. Malgré tout, cette approche complexe suscite des contraintes matérielles onéreuses.

Pour conclure, ces servitudes naturelles renforcent également l'idée que lors d'expertises pour estimer les préjudices par une somme, il est conseillé à l'expert de mener à bien sa mission, de faire appel à un sapiteur pour des situations qui ne sont plus de son recours. Nous pouvons nous poser la question sur la collaboration entre l'expert et le sapiteur ainsi que de l'assistance technique à bon escient du sapiteur.



# Bibliographie

## Ouvrages

- BOTTINI Guy, Les passages sur les propriétés privées, Mai 1994.
- P.BREDEAU, Annales des loyers et de la propriété commerciale rurale et immobilière, revue mensuelle juridique, Août-Septembre 1977.
- CREDI sous la direction de J-L. BERGEL, Dictionnaire des servitudes. Paris : Éditions du Moniteur, Novembre 2003.
- S. DRUFFIN-BRICCA, Droit des biens, Dalloz, 12e édition, 21 mai 2019.
- B. FAGES, Droit des obligations, LGDJ, 8e édition, Octobre 2018.
- GAILLARD André, Le sapiteur ou l'assistance technique de l'expert, Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice. Juillet 2015.
- HUGOT Jean, PILLEBOUT Jean-François, Fascicule 261-12 : SERVITUDES. – Servitude d'écoulement et eaux pluviales. – Généralités sur les eaux, LexisNexis, 4 Novembre 2015.
- PAINCHAUX Mélanie, Synthèse - Généralités sur les servitudes, LexisNexis, 10 février 2020.
- ROUX Jean-Marc, De l'enclave au désenclavement. 30 Janvier 2014.

## Travaux universitaires

- CAUCAL Lucie, Servitudes et expertise (judiciaire ou amiable) du géomètre-expert, ESGT, 2013, p.125
- GUIRIEC Yann, Étude des régimes juridique et technique des servitudes de passages des canalisations d'eau souterraines, ESGT, 2019, p.80
- MEJEAN Paul, L'indemnisation des servitudes de passage dans leur établissement et leur aggravation, ESGT, 2016, p.92
- VEDRENNE Stéphane, L'indemnisation des servitudes privées, servitudes de passage, ESGT, 2005, p.84
- LEMARIÉ David, La gestion des surplombs par les géomètres-experts, DPLG, 2018, p. 75

### Articles périodiques imprimés

- CORNILLE P., MAZUYER F., PICARD V. Les servitudes privées. Géomètre, 2004, n°2010 p. 38-43
- FAVRE-REGUILLON Philippe, MORATI Vincent, De la juste valorisation d'une servitude de passage, Mars 2018.
- MORELON F., RAVELET M. et THAVELLE R. Enclavement et servitudes. Géomètre, 2008, n°2053, p. 27-42

### Textes législatifs et réglementaires

- Code civil, Dalloz, Edition 2020
- Code du Droit des biens, Dalloz, 9<sup>e</sup> édition, Édition 2019
- Code du Géomètre-Expert, LexisNexis, Édition 2019
- Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, 1789

### Décisions de justice

Arrêts de la 1<sup>ère</sup> chambre de la Cour de cassation publiés :

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 11 avril 1962, Bull. civ. I, n°214.
- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 8 mai 1963, Bull. civ. I, n°255.
- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 28 octobre 1964, Bull. civ. I. n°479.

Arrêts de la 2<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation publiés :

- Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 6 mai 1976, Bull. civ. II, n°150.
- Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 19 juin 2003, Bull. civ. II, n°203.
- Cass., 2<sup>ème</sup> civ. 10 septembre 2009, Bull. civ. II, n°203.

Arrêts de la 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation publiés :

- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 21 mars 1972, n°70-13773.

- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 16 juin 1981, n°80-11230.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 13 octobre 1982, n°81-11236.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 7 mars 1984, n° 82-16448.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 18 mars 1987, n°85-16692.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 7 novembre 1990, n°88-14886.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 2 décembre 1992, n°90-19446.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 19 mai 1993, n°91-14819.

Arrêts de la 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation non publiés :

- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 7 novembre 1972, n°71-10699.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 18 juillet 1995, n°93-19149.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 18 novembre 1998, n°96-13326.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 15 juin 2005, n°04-11290.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 29 septembre 2010, n°09-69608.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 13 septembre 2011, n°10-20750.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 23 juin 2015, n°13-22375.
- Cass., 3<sup>ème</sup> civ. 11 février 2016, n°12-26714.

Arrêts des Cours d'appel :

- CA, Paris, Pôle 1, chambre 8, 22 janvier 2016

#### Sites web

- AREGE, disponible sur <http://arege.fr/> , consulté en avril.
- Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr/> , consulté en juin.
- Cour de cassation, disponible sur <http://www.courdecassation.fr> , consulté en mars.

- Dictionnaire du droit privé, disponible sur <http://www.dictionnaire-juridique.com> , consulté en février.
- Forum de discussions de l'Ordre des géomètres-experts (OGE), disponible sur [http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/c\\_5056/forums](http://extranet.geometre-expert.fr/jcms/c_5056/forums) , consulté en février.
- LÉGIFRANCE, disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/> , consulté en mars.
- CAUE Gironde, disponible sur <https://www.cauegironde.com/fr/1/23/.html>, consulté en mai.

### Entretien

- Entretien avec M. Rivière, avocat au barreau de Bordeaux, le 20 février 2020.
- Entretien téléphonique avec M. Cardonne, géomètre-expert et expert de justice près de la Cour d'appel de Pau, le 27 mars 2020.
- Entretien téléphonique avec M. Llorca, géomètre-expert et expert de justice près de la Cour d'appel de Versailles, le 27 mars 2020.

### Autres documents

- Formation des Experts, organisée par la Compagnie d'Experts de Justice Géomètres-Experts, *Module 2 : Les principes fondamentaux du droit applicable à l'expertise*, Paris, mars 2010.
- Formation des Experts, organisée par la Compagnie d'Experts de Justice Géomètres-Experts, *Module 9 : Les dossiers et les écrits de l'expert de justice*, Paris, octobre 2011.
- MORELLON Francis, MAZUYER François, ACQUIER Elie, L'évaluation des préjudices en matière de servitudes de passage. Assemblée générale de la compagnie nationale des experts judiciaires géomètres-experts à Agen. 23 mai 1997.
- MAZUYER François, Évolutions jurisprudentielles en matière de servitudes. Université d'été des géomètres-experts. LE MANS, juin 2005.

## Table des annexes

|   |    |
|---|----|
| Annexe 1 : Principaux articles évoqués.....                               | 77 |
| Annexe 2 : Récapitulatif des servitudes légales .....                     | 83 |
| Annexe 3 : Zonage du PLUi 3.1 de Bordeaux Métropole.....                  | 85 |
| Annexe 4 : Plan topographique de la servitude de passage.....             | 86 |
| Annexe 5 : Plan topographique de la servitude d'écoulement des eaux ..... | 87 |
| Annexe 6 : Plan de l'analyse du relief.....                               | 88 |
| Annexe 7 : Plan de la simulation de la goutte d'eau .....                 | 89 |
| Annexe 8 : Plan des bassins versants.....                                 | 90 |
| Annexe 9 : Plan de la servitude d'égout des toits.....                    | 91 |
| Annexe 10 : Coupe de la vue de face n°1 .....                             | 92 |
| Annexe 11 : Coupe de la vue de face n°2.....                              | 93 |
| Annexe 12 : Récapitulatif des méthodes .....                              | 94 |

## **Annexe 1 : Principaux articles évoqués**

### Articles du Code civil

**Article 639** : « Elle dérive de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires. »

**Article 649** : « Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. »

**Article 681** : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

**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 684** : « Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable. »

**Article 685** : « L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu. L'action en indemnité, dans le cas prévu par

*l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. »*

**Article 685-1** : *« En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682. À défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice. »*

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

**Article 704** : « Elles revivent si les choses sont rétablies de manière 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. »

**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 706** : « La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans. »

**Article 707** : « Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues. »

**Article 708** : « Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière. »

**Article 1240** : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

**Article 1242** : « On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

Toutefois, celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.

Cette disposition ne s'applique pas aux rapports entre propriétaires et locataires, qui demeurent régis par les articles 1733 et 1734 du code civil.

Le père et la mère, en tant qu'ils exercent l'autorité parentale, sont solidairement responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs habitant avec eux.

Les maîtres et les commettants, du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ;

Les instituteurs et les artisans, du dommage causé par leurs élèves et apprentis pendant le temps qu'ils sont sous leur surveillance.



*La responsabilité ci-dessus a lieu, à moins que les père et mère et les artisans ne prouvent qu'ils n'ont pu empêcher le fait qui donne lieu à cette responsabilité.*

*En ce qui concerne les instituteurs, les fautes, imprudences ou négligences invoquées contre eux comme ayant causé le fait dommageable, devront être prouvées, conformément au droit commun, par le demandeur, à l'instance. »*

#### Articles du Code du tourisme

**Article L342-21 :** *« La servitude est créée par décision motivée de l'autorité administrative compétente sur proposition de l'organe délibérant de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte intéressé, après enquête parcellaire effectuée comme en matière d'expropriation. En cas d'opposition du conseil municipal d'une commune intéressée, elle est créée par décret en Conseil d'Etat. Le dossier de la servitude est tenu à la disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée. »*

**Article L342-22 :** *« Cette décision définit le tracé, la largeur et les caractéristiques de la servitude, ainsi que les conditions auxquelles la réalisation des travaux est subordonnée. Elle définit, le cas échéant, les conditions et, éventuellement, les aménagements de protection auxquels la création de la servitude est subordonnée et les obligations auxquelles le bénéficiaire est tenu du fait de l'établissement de la servitude. Elle définit également les périodes de l'année pendant lesquelles, compte tenu de l'enneigement et du cours des travaux agricoles, la servitude s'applique partiellement ou totalement. »*

#### Articles de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

**Article 2 :** *« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression. »*

**Article 17 :** *« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »*

## Articles de la Charte de l'environnement

**Article 3 :** « *Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences.* »

**Article 4 :** « *Toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement, dans les conditions définies par la loi.* »

## Article du code de l'environnement :

**Article R181-13 :** « *1° Lorsque le pétitionnaire est une personne physique, ses nom, prénoms, date de naissance et adresse et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;*

*2° La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement ;*

*3° Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ;*

*4° Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève. Elle inclut les moyens de suivi et de surveillance, les moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident ainsi que les conditions de remise en état du site après exploitation et, le cas échéant, la nature, l'origine et le volume des eaux utilisées ou affectées ;*

*5° Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14 ;*

*6° Si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-3, la décision correspondante, assortie, le cas*

*échéant, de l'indication par le pétitionnaire des modifications apportées aux caractéristiques et mesures du projet ayant motivé cette décision ;*

*7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;*

*8° Une note de présentation non technique.*

*Le pétitionnaire peut inclure dans le dossier de demande une synthèse des mesures envisagées, sous forme de propositions de prescriptions de nature à assurer le respect des dispositions des articles L. 181-3, L. 181-4 et R. 181-43. »*

## Annexe 2 : Récapitulatif des servitudes légales

| <u>Servitude légale</u>                        | Servitude de passage pour cause d'enclave  | Servitude d'écoulement des eaux   | Servitude d'égout des toits  |
|--|--|---|--|
| <u>Situation du fonds</u>                      | <b>Fonds enclavé</b> : pas d'accès suffisant à la voie publique. Aucun véhicule ne peut accéder au fonds de manière fluide et convenable.  | 2 fonds dont :<br>- Un situé en amont.<br>- Un situé en aval.   | 2 fonds dont :<br>- Un dominant.<br>- Un servant.  |
| <u>Constitution</u>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>instaurée par la loi</b>, ne nécessite pas de titre.</li> <li>- par la <b>voie judiciaire</b>.</li> <li>- Établissement de la servitude par <b>le tracé le plus cours, moins dommageable selon l'article 683 du Code civil</b>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>instaurée par la loi</b>, ne nécessite pas de titre.</li> <li>- selon la topographie.</li> <li>- par la <b>voie judiciaire</b>.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>instaurée par la loi</b>, ne nécessite pas de titre.</li> <li>- par la <b>voie judiciaire</b>.</li> </ul>  |
| <u>Droits et obligations du fonds dominant</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Passage accessible pour une desserte complète</b>.</li> <li>- <b>Entretien du passage</b>.</li> <li>- <b>Ne dois pas aggraver la servitude ni la situation du fonds servant</b>.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le propriétaire peut accroître le volume d'eau s'il n'aggrave pas la situation naturelle des lieux.</li> <li>- <b>Effectuer normalement l'exercice de la servitude</b>.</li> <li>- <b>Ne pas présenter d'aggravation</b>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chacun des deux fonds <b>alterne entre le fonds dominant et servant</b>.</li> <li>- <b>Obligation de récupérer</b> de l'eau sur son fonds et laisser déverser l'eau sur son fonds.</li> </ul> |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
| <b><u>Droits et obligations du fonds servant</u></b> | <b>Ne doit pas contrarier l'exercice du fonds dominant.</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le propriétaire peut disposer et <b>user de cet écoulement, par la prescription acquisitive.</b></li> <li>- <b>Ne pas construire d'obstacle.</b></li> </ul> | - <b>Installation de la gouttière</b> , imbriqué à la toiture n'empiète sur son fonds. |
| <b><u>Prescription trentenaire</u></b>               | <b>Ne s'éteins pas par le non usage trentenaire.</b><br>(assiette du passage se prescrit)  | <b>Selon l'article 706 du Code civil, s'éteins par le non usage trentenaire.</b>   |  |
| <b><u>Extinction</u></b>                             | <b>Désenclavement</b>  | <b>Selon l'article 706 du Code civil, s'éteins par le non usage trentenaire.</b>   |  |
| <b><u>Assiette (emprise)</u></b>                     | <b>Principe de fixité du passage. Possibilité de déplacer l'emprise si le nouveau tracé ne contraint pas l'exercice du fonds dominant.</b> | <b>Pas d'emprise générée</b>   |  |

## Annexe 3 : Zonage du PLUi 3.1 de Bordeaux Métropole

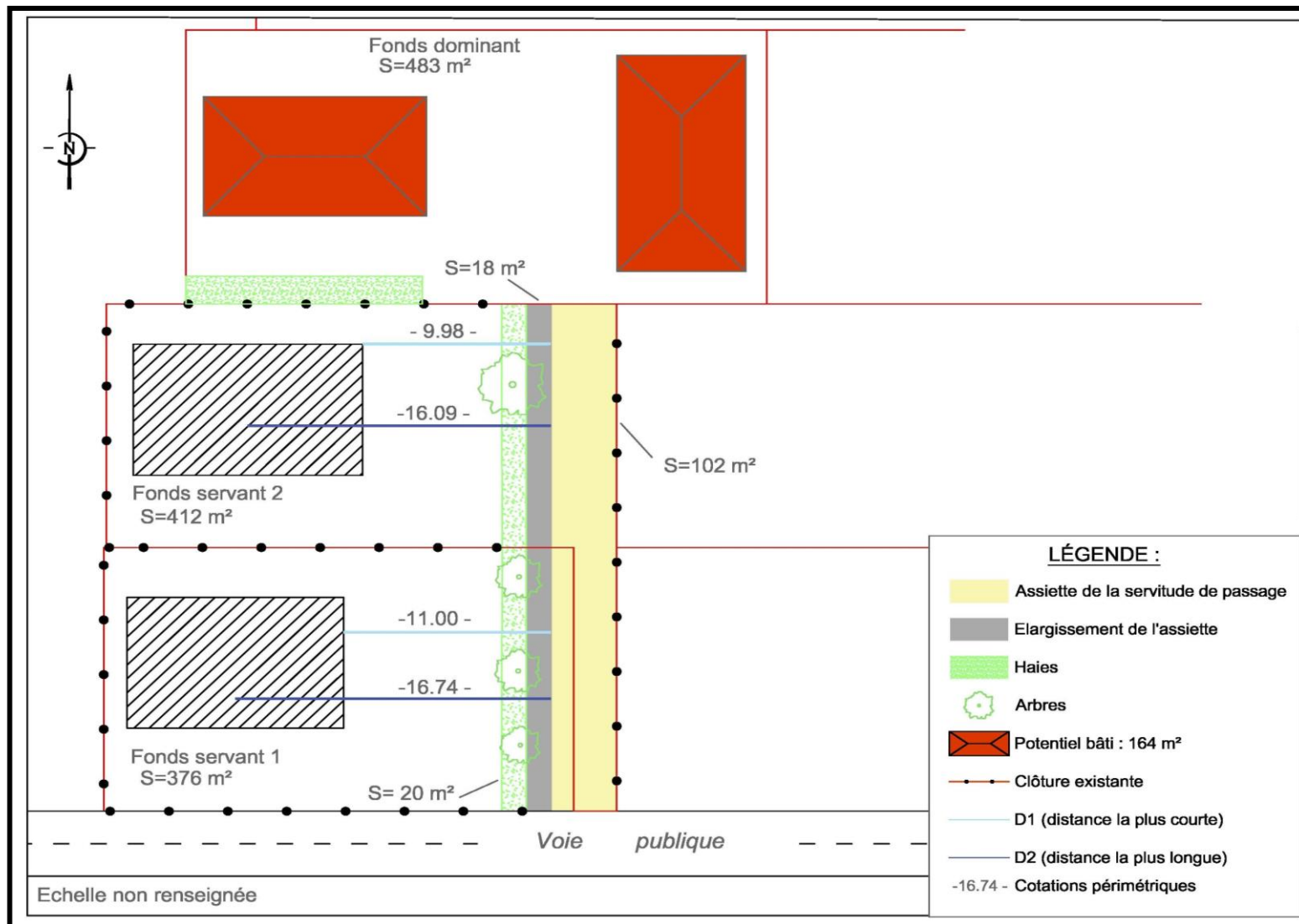


Zone UM 39

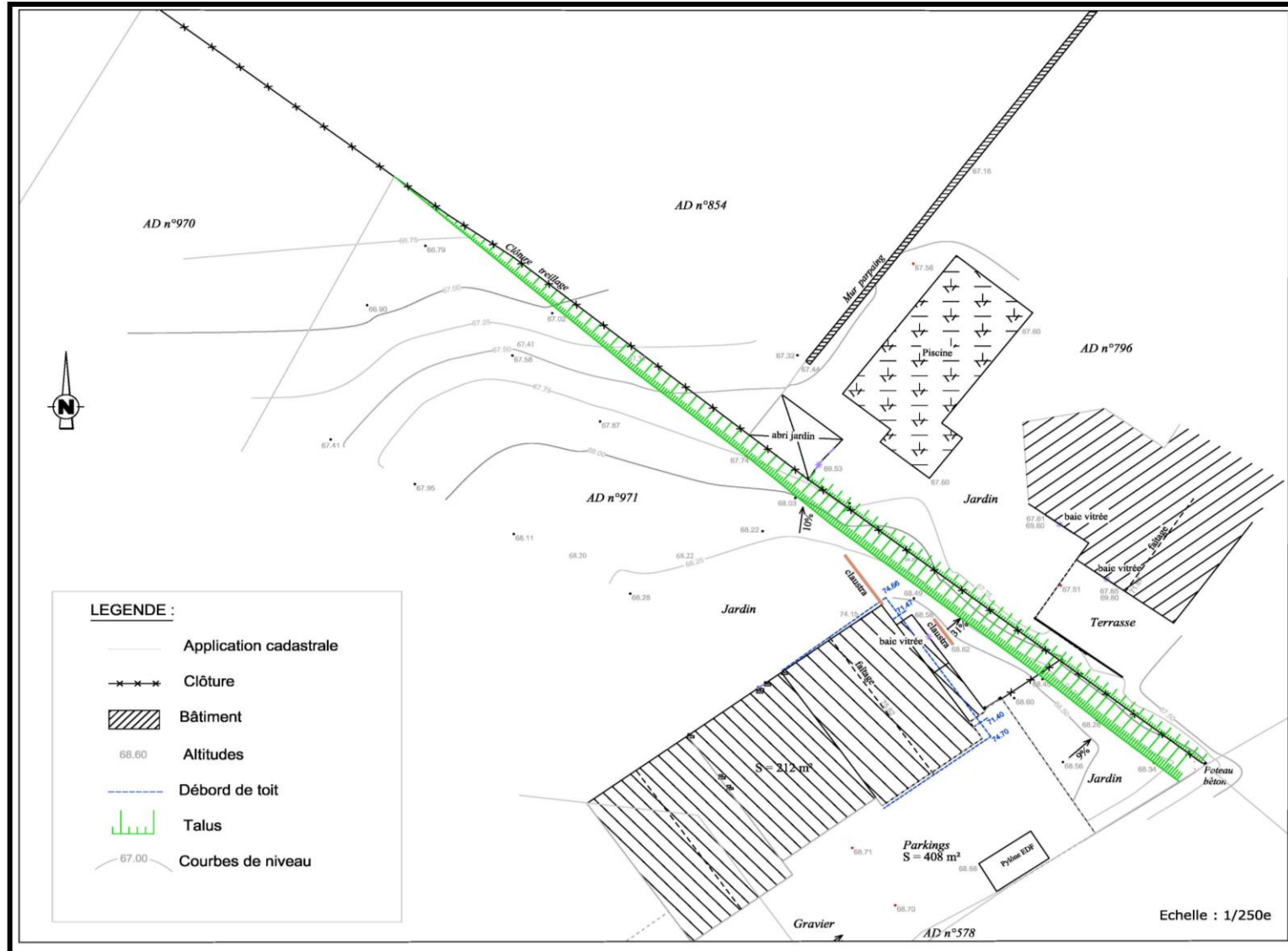
### 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Implantation</b>   | Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie                                |   |  |
|   | Si EB projetée $\geq 240 \text{ m}^2$ : il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur |   |  |
| <b>Emprise bâtie (EB)</b>   | EB $\leq 30\%$ superficie de terrain  |   |  |
|   | Terrain en 2 <sup>nd</sup> rang : EB $\leq 25\%$ superficie de terrain  |   |  |
| <b>Recul (R)</b>  | R $\geq 4$ m ou adapté à la séquence  |   |  |
| <b>Retrait latéral (L1)<br/>Retrait fond parcelle (L2)</b>            | Cas général   | Sur une limite :<br>L1 $\geq 0$ m<br>L1 $\geq 4$ m dans le cas d'une façade avec baies        | Sur l'autre :<br>L1 $\geq 6$ m   |
|   |   | L2 $\geq 8$ m   |  |
|   | Dans le cas d'une opération de 3 constructions nouvelles ou plus sur des terrains contigus et desservis par une même voie         | Sur les terrains en limite externe de l'opération   | Limites externes<br>L1 $\geq 4$ m<br>Limites internes<br>L1 $\geq 0$ m |
|   |   | Sur les terrains internes de l'opération  | L1 $\geq 0$ m sur une limite<br>L1 $\geq 3$ m sur l'autre limite       |
|   | Terrain en 2 <sup>nd</sup> rang   | L2 $\geq 8$ m   |  |
|   |   | Sur deux limites contiguës : L $\geq 0$ m<br>L $\geq 4$ m dans le cas d'une façade avec baies |  |
|   |   | Sur les autres : L $\geq 10$ m  |  |
| L $\geq 10$ m pour toutes les limites en contact avec une zone A ou N |   |   |  |
| <b>Espace en pleine terre</b>   | EPT $\geq 35\%$ superficie du terrain   |   |  |
|   | Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre                                     |   |  |
| <b>Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)</b>                        | Gabarit : HF = 4 m / pente 50 % / HT = 8 m à partir des limites séparatives (schéma 1) R+1 maximum                                |   |  |
|   | Terrain en 2 <sup>nd</sup> rang   | Gabarit : HF = 4 m / pente 35 % / HT = 7 m (schéma 2)   |  |
|   | Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative  |   |  |

## Annexe 4 : Plan topographique de la servitude de passage

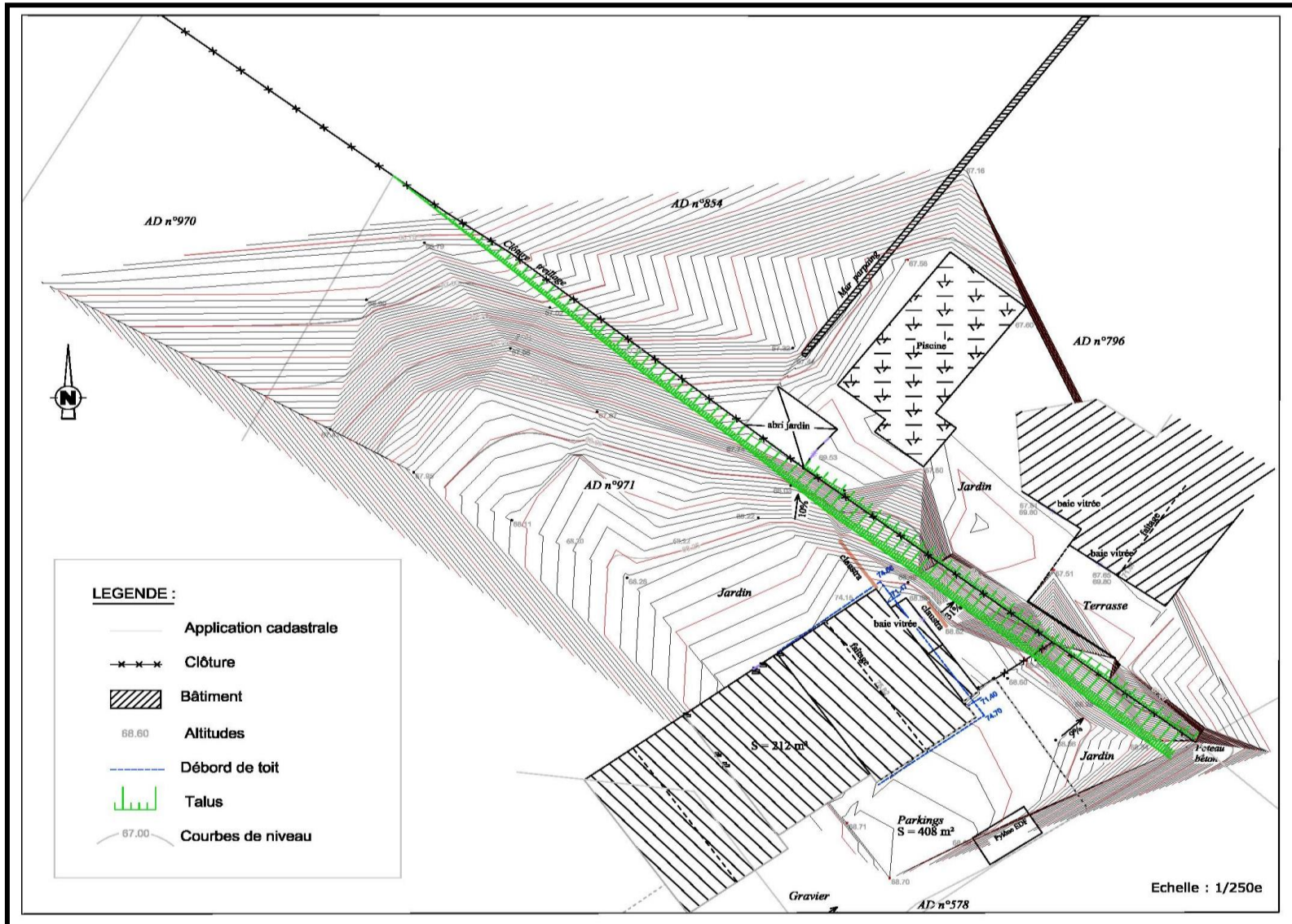


## Annexe 5 : Plan topographique de la servitude d'écoulement des eaux

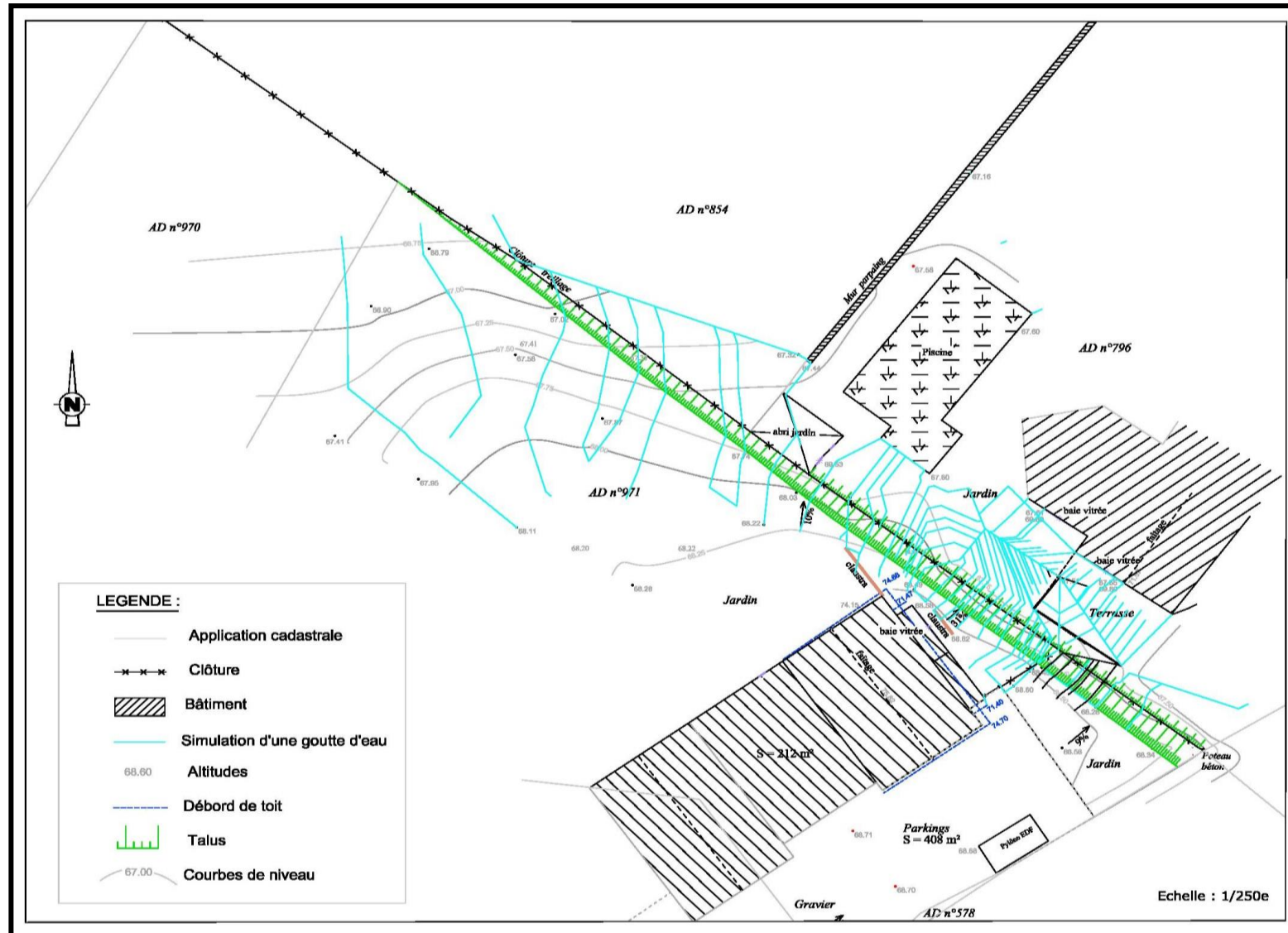




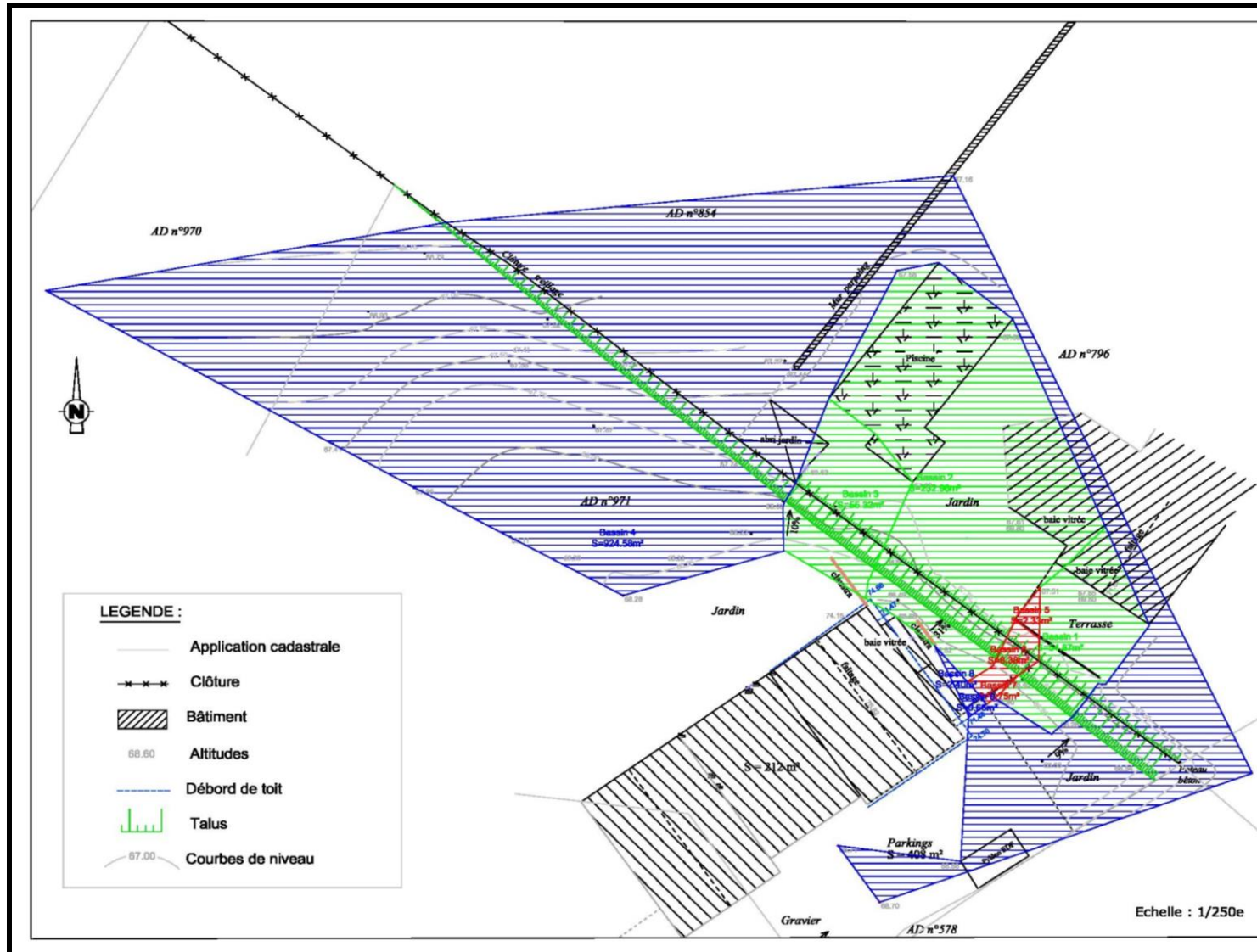
## Annexe 6 : Plan de l'analyse du relief



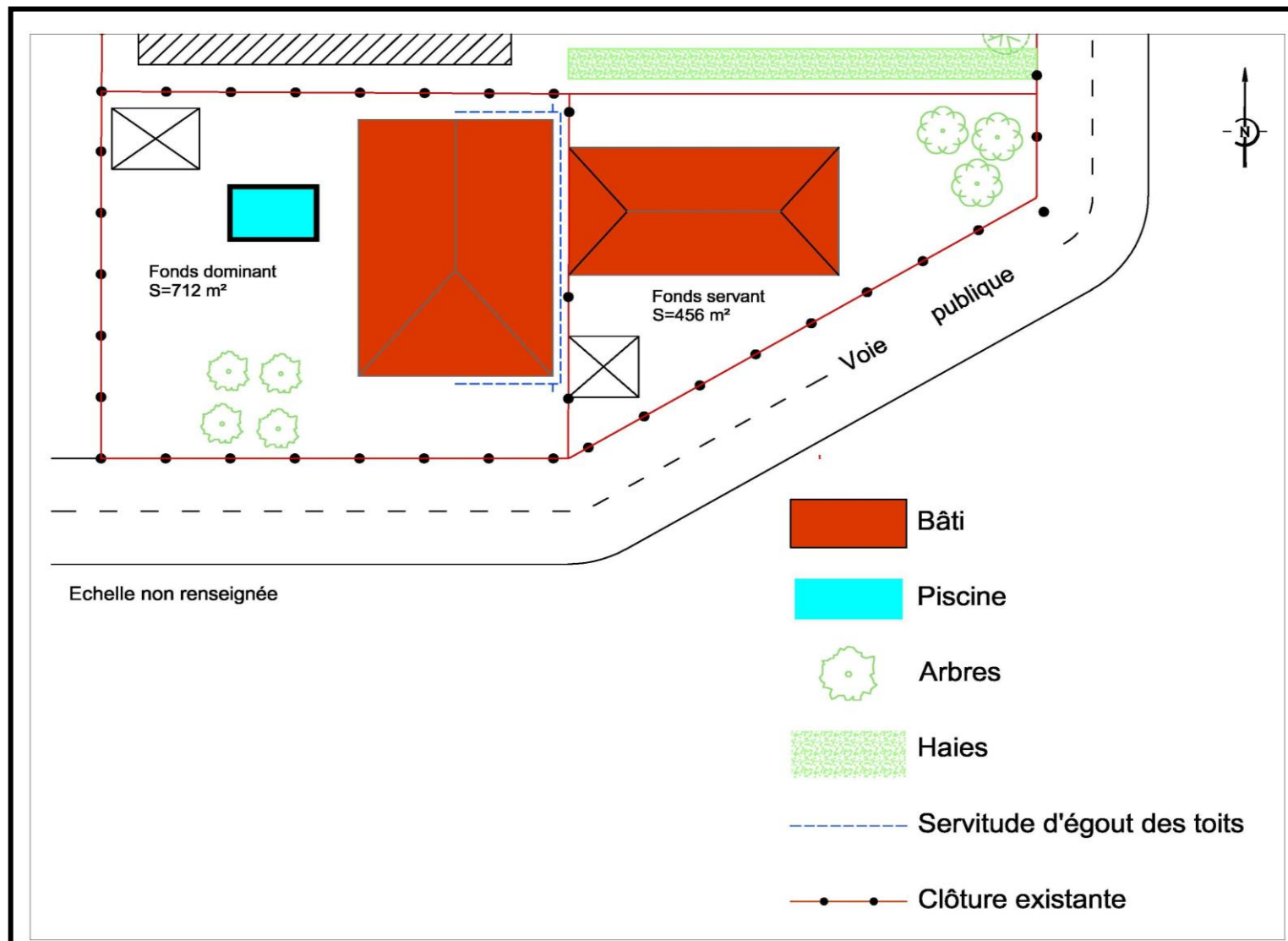
## Annexe 7 : Plan de la simulation de la goutte d'eau



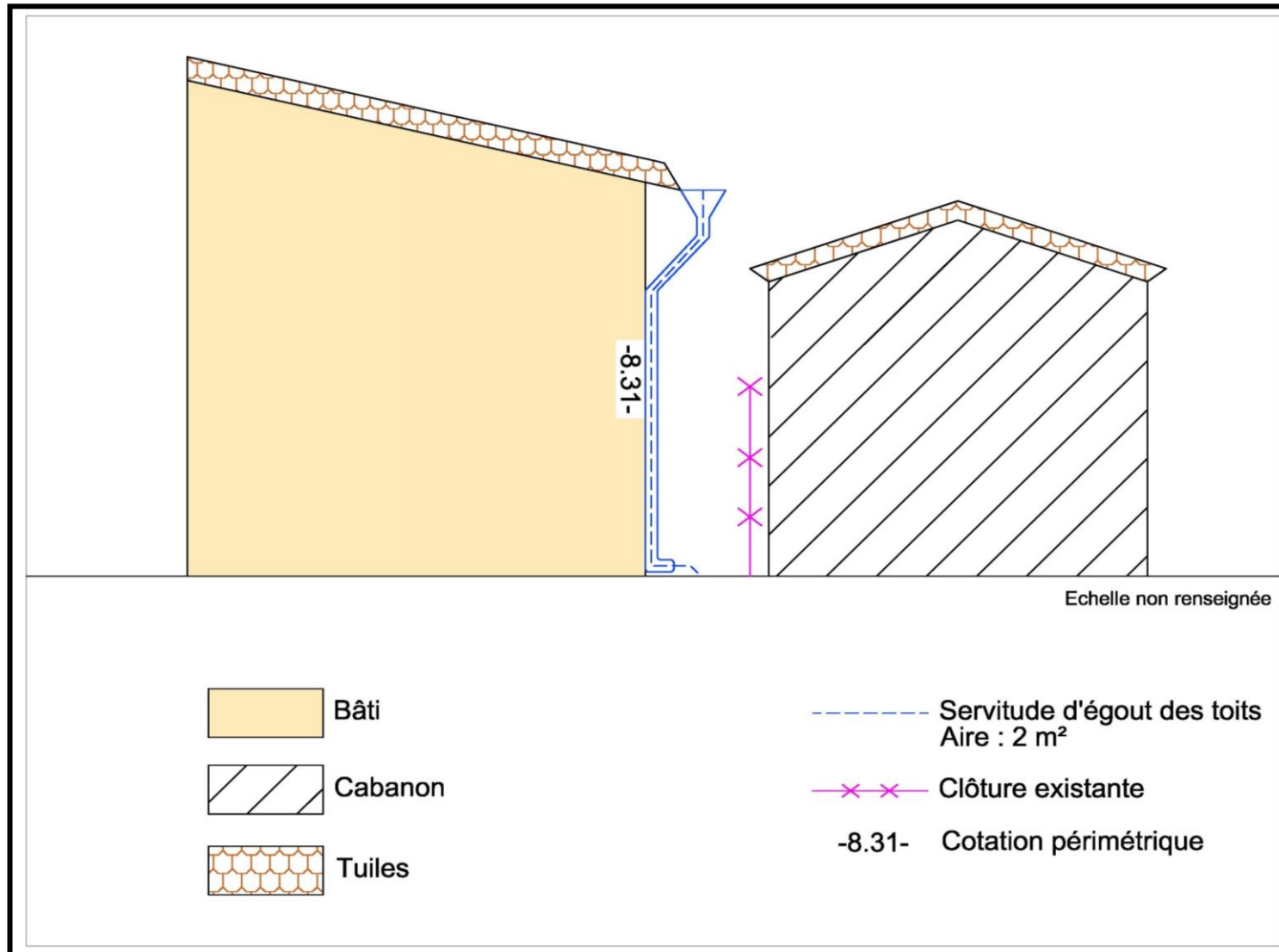
## Annexe 8 : Plan des bassins versants



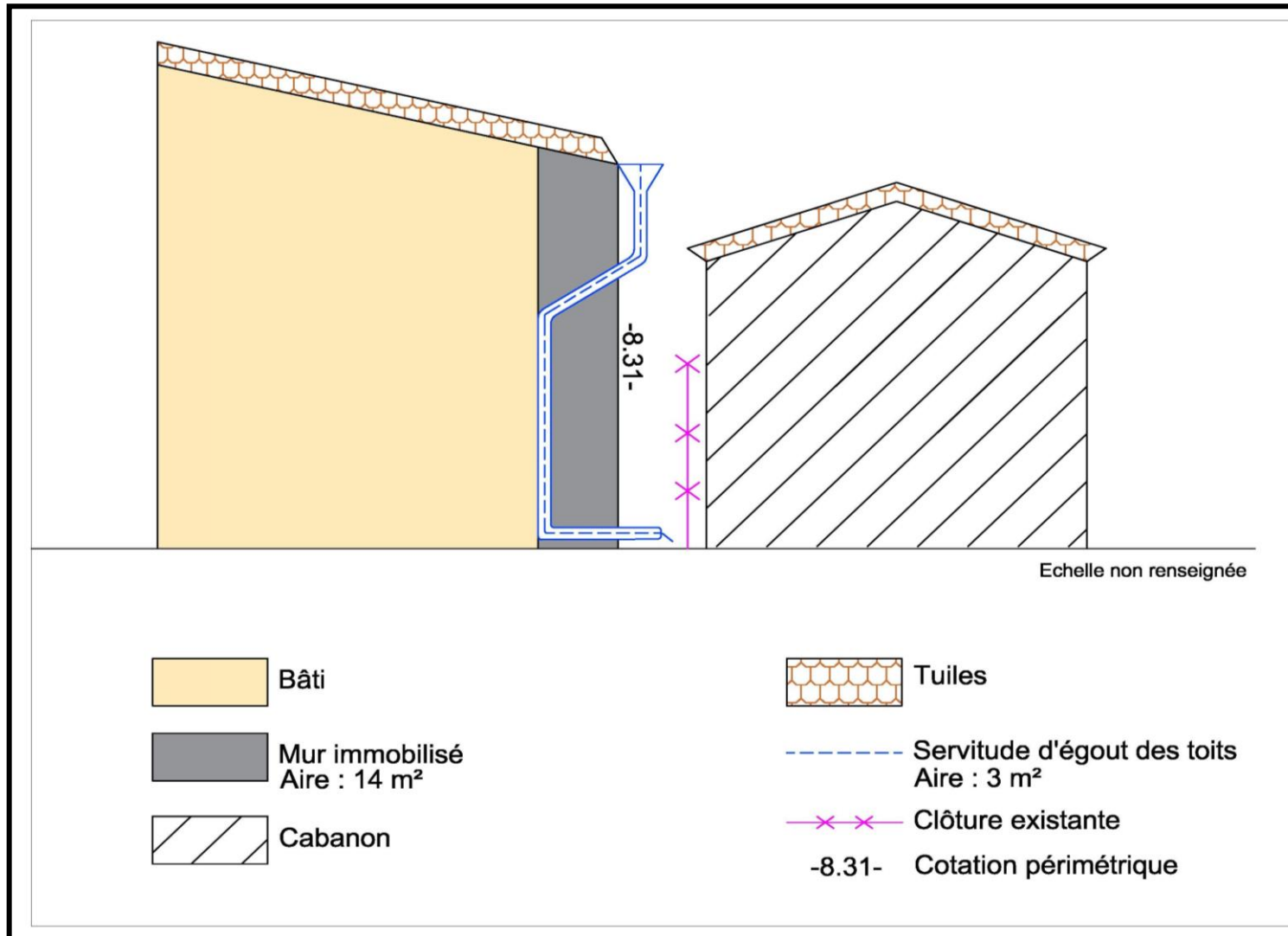
### Annexe 9 : Plan de la servitude d'égout des toits



### Annexe 10 : Coupe de la vue de face n°1



## Annexe 11 : Coupe de la vue de face n°2



## Annexe 12 : Récapitulatif des méthodes

| <u>Aggravations</u>            | <u>Servitude de passage</u>  | <u>Servitude d'écoulement des eaux</u>  | <u>Servitude d'égout des toits</u> |
|--------------------------------|--|---|------------------------------------|
| <u>Formules de calcul crée</u> | $V_v \times c \times S$ <p style="text-align: center;">Valeur obtenue<br/>précédemment <math>\times E_p</math></p> $S \times V_v \times (n/100)$ $N \text{ (logements ou lots)} \times P \times c$ | $S \times V_u \times (1+d)$ $I_e + I_t$ | $V_u \times S \times p$            |

## Liste des figures

|   |    |
|---|----|
| Figure 1 : Droits et obligations du fonds dominant.....                             | 16 |
| Figure 2 : Droits et obligations du fonds servant .....                             | 17 |
| Figure 3 : Illustration de l'écoulement naturel des eaux selon la topographie ..... | 20 |
| Figure 4 : Lien entre la faute et le préjudice.....                                 | 32 |
| Figure 5 : Plan de la servitude légale de passage .....                             | 53 |
| Figure 6 : Plan de la servitude légale d'écoulement des eaux .....                  | 57 |
| Figure 7 : Plan de simulation de goutte d'eau .....                                 | 58 |
| Figure 8 : Représentation des bassins versants.....                                 | 59 |
| Figure 9 : Calcul du débit de ruissellement .....                                   | 60 |
| Figure 10 : Plan de la servitude légale d'égout des toits .....                     | 65 |
| Figure 11 : Vue de face n°1 de la servitude légale d'égout des toits.....           | 66 |
| Figure 12 : Vue de face n°2 de la servitude légale d'égout des toits.....           | 67 |



## Liste des tableaux

|  |    |
|--|----|
| Tableau 1 : Droits et obligations de la servitude d'écoulement des eaux .....        | 23 |
| Tableau 2 : Droits et obligations des fonds pour la servitude d'égout des toits..... | 23 |
| Tableau 3 : Ma méthode d'analyse .....   | 37 |
| Tableau 4 : Méthode classique de l'évaluation de la perte de jouissance .....        | 46 |
| Tableau 5 : Méthode Bottini de l'évaluation de la perte de jouissance.....           | 48 |

**Détermination et Evaluation des préjudices engendrés par certaines servitudes légales d'intérêt privé. Exemple des servitudes de passages en cas d'enclave, servitudes d'écoulement des eaux et servitudes d'égout des toits.**

**Mémoire de Master « Identification, Aménagement et gestion du Foncier » C.N.A.M.,  
Le Mans, 2020.**

---

**RÉSUMÉ**

De nos jours, l'expert de justice est sollicité pour apporter ses connaissances concernant le droit de propriété et ses démembrements. Les servitudes légales d'intérêt privé suscitent souvent des préjudices pour les propriétaires en raison de leur exercice. Il faut transmettre une indemnité au fonds servant en contrepartie de l'exercice de la servitude.

Des préjudices peuvent être causés suite à une aggravation de servitude. C'est à ce moment-là, que le juge fait appel à l'expert judiciaire qui analyse le ou les préjudices.

En outre il convient de savoir sur quels critères s'appuyer pour estimer une juste et préalable indemnisation du préjudice causé. Ce mémoire rappelle également le rôle et les limites du géomètre-expert dans le cadre de l'expertise judiciaire.

**Mots clés :** *servitude légale, servitudes naturelles, écoulement des eaux, enclave, aggravation, préjudice, indemnisation.*

---

**ABSTRACT**

Nowadays, the expert of justice is asked to bring his knowledge concerning the right of property and its dismemberments. Legal servitudes of private interest often give rise to disturbances, prejudices for the owners because of their exercise. As a result, compensation must be transferred to the fund used for the exercise of the servitude.

Harm can be cause as a result of increased servitude. At that point, the judge calls on the forensic expert who analyses the harm(s).

In addition, it is necessary to know what criteria to rely on to estimate a fair and a prior compensation of the injury caused. This brief also recalls the role and limitations of the surveyor-expert in the context of the forensic expertise.

**Keywords :** *legal servitude, natural servitudes, drainage, enclave, aggravation, prejudice, compensation.*