



Ors-immobilier

FORMATION 15
RESTRICTION AU
DROIT DE PROPRIETE

RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIETE



LE BORNAGE

2

LE BORNAGE

Dans le cas d'un bornage à l'amiable, c'est l'acceptation par le géomètre expert d'une mission confiée par son client.

Dans le cas d'un bornage judiciaire, c'est une mission définie par le juge.

Le géomètre est seul autorisé à diligenter des opérations de bornage

3

BORNAGE ET MITOYENNETE

Comment se déroule un bornage?

- Recherche d'identité des parties
- Convocation des parties par courrier ou tel (joindre des modèles de pouvoir) en leur demandant d'amener les titres de propriété et tous les doc. utiles

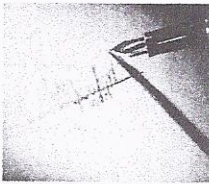


4

LA REUNION DE BORNAGE

- Lister les présents, vérifier les identités
- Analyser les doc. Communiqués
- Rechercher les bornes anciennes, les signes de mitoyenneté, prendre en compte les limites naturelles, prendre les mesures pour constater la conformité ou les écarts avec le cadastre
- Proposer les limites
- En cas d'absence d'un voisin, proposer un piquetage qui sera soumis à son approbation
- Lorsque les parties sont d'accord, matérialiser les bornes
- Relever les bornes nouvelles, angles de murs ou de clôtures existants reconnus comme limite

CLOTURE DES OPERATIONS



1. Adresser un exemplaire du plan et du procès verbal certifié par le géomètre expert à toutes les parties
2. En cas de contestation d'un des riverains, dresser un procès verbal de carence
3. Renseigner AURIGE (base de données réalisées par les géomètres)

LES FONDEMENTS JURIDIQUES DU BORNAGE

Le bornage est défini par l'article 646 du code civil
Il s'applique à des propriétés privées uniquement



LES FONDEMENTS JURIDIQUES DU BORNAGE

- Il est impossible de borner deux propriétés séparées par une route ou un cours d'eau
- Il est impossible de borner des propriétés contiguës lorsque ce sont en fait deux bâtiments qui se touchent.
- Les actions de bornage en milieu urbain sont rares.
- La délimitation du domaine public ne relève pas d'un bornage
- Bornage possible par un particulier en limite avec le domaine public
- Le bornage ne peut être fait pour les copropriétaires souhaitant faire borner leur lot
- Il est impossible de borner une deuxième fois

8

LA REUNION DE BORNAGE

LA MITOYENNETE

La mitoyenneté d'un mur ou d'une clôture s'apparente à une copropriété entre voisins c'est à dire à une gestion indivise de tout et non une propriété individualisée par moitié.

- Le mur mitoyen est une copropriété : pour en user il faut l'accord du voisin
- Vous pouvez utiliser l'intégralité de l'épaisseur du mur de votre côté
- Les frais d'entretien concernent l'ensemble du mur et non la partie qui a besoin d'être réparée

9

LA MITOYENNETE

COMMENT UN MUR PEUT IL DEVENIR MITOYEN ?

1. Les murs et les clôtures peuvent être concus mitoyens en partageant les frais de construction (lotissement...)
 2. L'acquisition de la mitoyenneté peut se faire par prescription acquisitive (possession continue, de longue date et reconnue car signes extérieurs : pose enduit, enseigne, adossement construction...)
- 30 ans pour la prescription

10

COMMENT UN MUR PEUT IL DEVENIR MITOYEN ?

LE CADASTRE

- Le cadastre ne garantit pas les informations qu'il livre, ni en limite, ni en contenance...
- La documentation cadastrale reste nécessaire et d'utilisation quotidienne dans la délimitation et le bornage
- Le plan cadastral (datant de Napoléon) reste la photographie d'un état des lieux
- On trouve sur le cadastre des indications de cultures, des signes d'appartenance de clôtures, haies : éléments qui ne sont pas des preuves mais des présomptions nécessaires pour comprendre les lieux et qui sont à mettre en rapprochement avec les dires des parties

11

BORNAGE ET ARPENTAGE

- Le bornage est fait pour fixer la ligne divisoire entre deux propriétés
- Le géomètre n'a pas à procéder systématique à l'arpentage
- La fixation de la limite ne donne pas de contenance du terrain



12

LE BORNAGE

- Le bornage ne règle pas les problèmes de propriété. Le bornage ne peut être assimilé à une rectification de limite (ex : terrain zig zag, mur de cloture droit, le bornage n'entérine pas cela!)
- Au contraire une rectification de limite pourra faire l'objet d'un bornage et d'un acte notarié

13

QUI PAYE ?



D'après l'article 646 du code civil : le bornage est à frais commun (ds le cas d'un bornage à l'amiable)

14

OU SONT CONSERVES LES BORNAGES ?



- Le bornage n'est soumis à aucun enregistrement. Les tiers ne sont pas informés d'un bornage
- Les géomètres saisissent l'ensemble des bornages dans un silo informatique accessible sur internet (**AURIGE**)

15

LE BORNAGE ET LA LOI SRU

Pour les terrains dans un lotissement, issus d'une division à l'intérieur d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) ou issus d'un remembrement

→ Bornage obligatoire

Pour tous les autres terrains, la loi introduit

la notion d'information de l'acquéreur par un descriptif mentionnant si le terrain est borné ou non.

16

RESTRICTION AU DROIT DE PROPRIETE

PLANTATIONS-JOURS-VUES

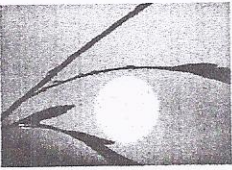
17

DEFINITION DE LA SERVITUDE

- La servitude est une charge (contrainte) qui pèse sur un fonds (terrain ou construction) appelé fonds servant, au profit d'un autre fonds, dénommé fonds dominant.
- La servitude ne peut porter que sur un terrain ou une maison, et n'est pas liées aux personnes
- Elle constitue un accessoire du droit de propriété du fonds dominant et est perpétuelle sauf convention contraire.

18

LES JOURS



- Qualifiés de « tolérance », ce sont des ouvertures qui laissent passer la lumière pas l'air (fenêtres sur chassis fixes, treillis en fer avec des mailles de 10 cm)
- Hauteurs pour RDC : 2,6m
- Pour les étages : 1,9m
- C'est une tolérance pas une servitude, la voisin peut y mettre fin à tout moment

19

LES VUES



- Permettent de laisser passer l'air et la lumière (fenêtres, perron, terrasse..)
- Les jours et les vues ne peuvent être pratiqués que sur un mur privatif
- Distance pour vue droite : 1,9 m de la limite séparative et pour une vue oblique 0,6 m de la limite séparative
- Si irrégulièrement pratiquée : le voisin peut en exiger la suppression

20

DISTANCE DE PLANTATION



- Plantations à 2 mètres de la limite séparative si arbres de + de 2 m
- 50cm pour les autres plantations

21

SANCTIONS



- Si non respect des distances, le voisin peut exiger que les arbres soient arrachés
- Le droit de propriété se détermine dans les trois dimensions :
 - obliger le propriétaire des arbres à venir couper les branches qui dépassent sur la propriété voisine
 - Les fruits tombés sur la propriété voisine appartiennent au voisin
 - Le propriétaire voisin peut couper tout ce qui dépasse de la limite séparative

22

EAUX NATURELLES ET EGOUTS DES TOITS

- Les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux qui s'écoulent des fonds supérieurs
- Le propriétaire inférieur ne peut pas endiguer
- Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave

23

EAUX NATURELLES ET EGOUT DES TOITS

- Tout propriétaire doit faire des toits permettant aux eaux pluviales de s'écouler sur son terrain
- Une fois tombées sur le sol, les eaux peuvent s'écouler chez le voisin



24

TOUR D'ECHELLE



- L'ancien droit reconnaissait une servitude légale dite « de tour d'échelle »
- Cette servitude n'a pas été reprise par le code civil

DEFINITION : C'est à dire passer chez le voisin pour effectuer des réparations chez soi.

Le problème ne se pose qu'à propos des murs privatifs

25

LE TOUR D'ECHELLE

- Conditions pour le cas de passage provisoire pour travaux :
1. Le caractère indispensable des travaux
 2. Impossibilité à passer ailleurs
 3. La gêne et le préjudice ne doit pas être disproportionné à l'intérêt de l'auteur des travaux
 4. Le versement d'une indemnité juste et raisonnable

26

RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIETE

DROIT DE PASSAGE

27

INTRODUCTION

Le code civil prévoit que le droit de passage sur le terrain d'autrui ne peut être revendiqué que dans un cas précis



Article 682 du code civil

28

INTRODUCTION

Article 682 du code civil

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue suffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé de 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 »

29

INTRODUCTION

Hors de cette hypothèse, la servitude de passage ne peut résulter que :

- D'un titre
- De la destination du père de famille, révélée comme signe apparent

30

I. LES CONDITIONS DE L'ARTICLE 682 DU CODE

CIVIL

A. Les conditions de fond

1. L'état d'enclave du fonds
2. Le paiement d'une indemnité
3. Les personnes concernées
4. Les fonds soumis à la servitude

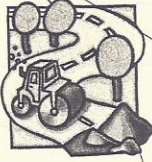
31

LES CONDITIONS

1. L'Etat d'enclave

Aucun accès à la voie publique

- Par la situation des lieux
- Par une modification (éboulement, déplacement d'un chemin)
- Du fait de l'homme (division de terrain)



32

LES CONDITIONS

- L'étendue du droit est à l'utilisation du fond et à son utilisation future (lotissement...)
- Le propriétaire du fonds enclavé peut exiger une servitude de passage, l'extension ou l'aggravation d'une servitude existante (nécessité : pompier...)
- La servitude de passage peut également toucher le sol (depuis peu... merci la jurisprudence!)

33

LES CONDITIONS

2. Le paiement d'une indemnité

Caractère obligatoire



- Elle doit être proportionnelle au dommage causé (surface, gêne, passage + ou - fréquent)
- Elle ne peut se baser sur la valeur du terrain (comme une vente)
- Elle est payable en une seule fois mais peut être sous forme de redevance annuelle

34

LES CONDITIONS

3. Les personnes concernées

Les propriétaires de droit réel

- Les propriétaires
- L'usufruitier
- Un co-indivisaire seul *→ division*
- Une personne morale (SCI)

Ne peuvent pas réclamer les locataires, les fermiers...

35

*Les murs → au propriétaire.
intérieurs → usages joints*

LES CONDITIONS

4. Les fonds soumis à la servitude

Tous les fonds voisins peuvent être soumis à la servitude

36

LES CONDITIONS DE L' ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

B. Les conditions de forme : organisation de la servitude

37

ORGANISATION DE LA SERVITUDE

- Assiette de passage (article 683)

Deux notions qui s'opposent :

- Le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court
- Il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable

- Droit de clôture

Le droit de passage n'empêche pas le fonds servant de se clore

- Charge des travaux

A la charge du propriétaire qui bénéficie de la servitude sauf si celui ci utilise la servitude

38

II. LES AUTRES POSSIBILITES D'ACQUERIR UN DROIT DE PASSAGE

- A. Le titre de propriété
- B. La destination du père de famille
- C. La prescription

39

LE TITRE DE PROPRIETE



- C'est l'acte créant ou aménageant un droit de passage d'un commun accord entre les parties
- Il peut être inclus dans une vente, partage, donation
- Il est indispensable que ce droit soit opposable aux tiers (publication au bureau des hypothèques)

→ ACTE NOTARIE
OBLIGATOIRE

40

LA DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

C'est un arrangement opéré par un propriétaire sur son fonds au profit d'un autre fonds lui appartenant également ou lui ayant appartenu (preuve dans un acte de la division du fonds)

Le droit de passage est une servitude continue.

41

LA PRESCRIPTION

- Le droit de passage ne peut résulter que d'un titre et non pas de la prescription trentenaire.
- La seule exception est l'accès utilisé pour un terrain enclavé.
- Ce passage doit être établi par tout mode de preuves : témoignages, état des lieux, clotures...

42

III. CESSATION DE L' ENCLAVE



Lorsque l'enclave cesse, le propriétaire du fonds servant peut invoquer l'extinction de la servitude, si la desserte du fonds dominant est assurée.

A défaut d'accord amiable, la disparition de l'enclave doit être constatée par décision de justice.

43
