

1.5 SERVITUDES ATTACHEES A LA PROPRIETE



DEFINITION DE LA PRESTATION

Hors les missions d'expertise judiciaire, en cas de mutation ou de division, le géomètre-expert analyse les servitudes existantes ou celles devant être créées. Le géomètre-expert peut également être mandaté pour fournir un conseil juridique sur l'existence d'une servitude et/ou sur les modalités d'exercice de celle-ci.



CADRE JURIDIQUE

- Code civil : Livre Deuxième, Titre IV «des servitudes et services fonciers», articles 637 à 710.
- Code rural : Livre Premier, Titre VI «les chemins ruraux et les chemins d'exploitation», articles L. 161-1 et suivants.
- Code de la voirie routière.
- Code de l'environnement.



CONSISTANCE DE LA MISSION

Mission d'analyse des servitudes existantes ou à créer :

- examiner les titres existants et publiés ;
- consulter le livre foncier pour les trois départements d'Alsace et de Moselle ;
- vérifier les fonds d'origine et les servitudes non publiées qui pourraient éventuellement être considérées comme servitudes par destination du père de famille ;
- identifier les servitudes ou modalités d'exercice ayant pu faire l'objet de prescriptions acquisitives ou extinctives ;
- établir la désignation et le plan récapitulatif des conclusions de l'analyse.

Mission de conseil juridique :

- suivre une démarche similaire à la précédente, adaptée à la problématique spécifique du donneur d'ordre ;
- rédiger un rapport afin de permettre au client de connaître l'étendue de ses obligations et de ses droits et de le faire valoir auprès des intéressés, dans le cadre d'une procédure amiable ou judiciaire.



APPROCHE METHODOLOGIQUE

Mission d'analyse des servitudes existantes ou à créer :

- visiter les lieux ;
- analyser les titres de propriété des fonds servant et dominant ;
- vérifier la concordance des lieux et des titres ;
- rechercher d'autres éléments (factures, photographies, témoins...) permettant d'établir la chronologie des faits et donc les éventuelles prescriptions acquisitives ou extinctives ;
- analyser les servitudes créées par la division du fonds ;
- rédiger une désignation et établir un plan récapitulatif.



1.5 SERVITUDES ATTACHEES A LA PROPRIETE

→ Mission de conseil juridique :

- appliquer une démarche méthodologique similaire à la précédente mais précédée d'une définition précise de la mission ;
- rédiger un rapport avec ses annexes.



BIBLIOGRAPHIE

Jurisprudences analysées dans les périodiques juridiques (AJDI - RDI - Annales des loyers) - Ouvrages de doctrine (Guide des chemins et sentiers d'exploitation DEBEAURAIN).

Brochure AMF/OGE sur la voirie communale.

Mensuel Géomètre – n° 2073 – septembre 2010 – Servitudes méconnues, rural/urbain, une vie entre deux mondes.

Mensuel Géomètre – n° 2053 – novembre 2008 – Enclavement et servitudes, 5 articles du Code civil à disséquer.

Mensuel Géomètre – n° 2010 – décembre 2004 – Les servitudes privées, faire face à une jurisprudence embarrassée.

Mensuel Géomètre – n° 2032 – décembre 2006 – Arbres et haies, les règles d'usage.

Mensuel Géomètre – n° 2062 – septembre 2009 – Les usages locaux, un rempart juridique.