



Servitude de vue et servitude de cour commune

Vous avez constitué une servitude de vue. L'autorité compétente vous réclame une servitude dite de cour commune.

A la question que vous soulevez, de savoir si une servitude de vue ne pourrait pas équivaloir, au regard de la délivrance d'un permis de construire, à une servitude de cour commune, nous répondons non.

Ce sont des servitudes très différentes. Même si le résultat peut être le même (1), leur régime diffère (2).

1) Le résultat.

Les règles d'urbanisme définissent une distance minimum qu'une construction doit observer, compte tenu de sa hauteur, avec une autre construction sur le même fonds, ou avec la limite du fonds voisin : c'est le prospect réglementaire. Mais c'est le respect d'un espace libre autour d'une construction qui compte, et cet espace peut déborder sur le fonds voisin dès lors que le propriétaire de ce dernier consent à n'y pas construire ou à ne pas dépasser une certaine hauteur : c'est la servitude dite de cour commune¹.

Les servitudes de vue répondent à un souci très différent. Il ne s'agit pas fondamentalement d'*espace* entre constructions. Le Code civil institue une distance minimum à respecter entre une vue ou une ouverture pratiquée dans une mur sur l'héritage du voisin et ce même héritage². Cette distance est de 1,9 m en cas de vue droite, et 0,6 m en cas de vue oblique. Néanmoins, cette distance peut être inférieure lorsque le fonds sur lequel s'exerce la vue est grevé d'une servitude de vue. Le propriétaire du fonds servant doit alors normalement respecter, avec l'ouverture, les mêmes distances en deçà desquelles il ne pourra édifier de construction³. Mais cette distance peut être augmentée conventionnellement et il s'agit alors d'un droit de vue (l'on peut encore parler de servitude de vue).

Servitude de cour commune et servitude de vue aboutissent donc au même : dans les deux cas le respect des servitudes signifie que l'on s'interdit, dans un certain espace, de bâtir (servitude *non aedificandi*) ou, si l'on bâtit, s'est en respectant une certaine hauteur (servitude *non altius tollendi*). La servitude de vue a même un effet plus puissant que la servitude de cour commune, parce qu'elle interdit de planter un arbre ou de déposer des choses qui boucheraient la vue, ce qui n'est pas le cas de la servitude de cour commune. Néanmoins, la coïncidence, entre les distances concédées pour la servitude de vue, et celles qu'imposent en l'occurrence les règles d'urbanisme, est parfaitement contingente. Et puis même si le résultat est le même, il reste d'importantes différences.

¹ Jurisclasseur Adm., fasc. 445-33 (11, 2004, Liet-Veaux), n° 101 ; fasc. 446-20 (08, 2006, Liet-Veaux), n°1.

² C. civ art. 678 à 680.

³ Civ. 1^{re}, 12 oct. 1966, D 1966.613, note Voulet, JCP 1966.II.14892, note Liet-Veaux. Il y aurait controverse sur le point de savoir si le propriétaire qui subit une vue régulière peut y faire échec (Jurisclasseur Géomètre expert-Foncier, fasc. 127 (J. Hugot).

2) Régimes différents.

Les deux servitudes sont des servitudes de droit privé. Mais la servitude de cour commune présente une nature particulière, c'est une servitude de droit privé créée pour des raisons d'urbanisme. Elle est parfois la condition mise par l'autorité compétente à la délivrance d'un permis de construire⁴. Tandis que la délivrance du permis et les servitudes comme la servitude de vue sont indépendantes. Le permis est délivré sans tenir compte d'une éventuelle servitude à laquelle serait tenu son bénéficiaire, et qui viendrait contrecarrer ses projets : le permis est toujours délivré sous réserve du droit des tiers⁵. Et, dans l'autre sens, il ne sera pas non plus délivré sous la condition du respect d'une simple servitude.

Le propriétaire du fonds dominant peut d'ailleurs toujours renoncer à une servitude de droit privé comme la servitude de vue, et ainsi autoriser son voisin à construire, ou, dans sa construction, à dépasser une certaine hauteur, tandis qu'il ne peut pas renoncer à une servitude de cour commune. La raison en est que celle-ci n'a pas été concédée pour l'utilité du fonds dominant. Elle a été prise en compte par le permis de construire pour le respect des règles d'urbanisme. Selon les termes d'un arrêt déjà ancien mais toujours d'actualité, la servitude de cour commune présente « un caractère administratif » et « d'ordre public » en ce que « les obligations qu'elle prévoit ont été imposées dans un but d'intérêt général et d'utilité publique ». C'est une charge administrative⁶.

En bref, pour ne pas avoir à passer une convention de servitude de cour commune il faudrait vérifier que l'espace prévu pour la servitude de vue coïncide avec celui prescrit pour la première, et il faudrait encore que l'autorité compétente accepte de qualifier la servitude de vue de servitude de cour commune.

⁴ C'est dans ce cas que la loi a prévu, en cas de désaccord des parties, que la servitude soit fixée par le juge, art. L. 471-1 C urb.

⁵ J. Cathelineau, *Technique du droit de l'urbanisme*, Litec, 1993, n°518, p. 375-376.

⁶ V. CA Paris, 27 mai 1963, D. 1963.379, Terré, *Les biens*, Dalloz, 1992, n°850, p. 601 ; J. Cathelineau, *Technique du droit de l'urbanisme*, Litec, 1993, n°452, p. 334 et n°518, p. 375-376.