



Comment évaluer une servitude de passage ?

Expert intervenant :

Philippe FAVRE-REGUILLON, Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2 et ingénierie foncière A.1.5 près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, directeur du Centre de Formation à l'Expertise Immobilière® (CFEI) et des Master class de l'expertise immobilière®.





Comprendre la notion de servitude	5
Analyse théorique.....	8
a) La notion d'enclave	9
1.Le terrain non desservi ne connaît aucune valorisation	10
2. La situation découle de la faute (négligence) du propriétaire du fonds enclavé	11
b) La notion de dommage	12
c) La notion d'indemnité	14
Des fondements de la valeur indemnitaire.....	15
Analyse pratique.....	18
Les différents contextes indemnitaires.....	19
1/ Réalisation d'une voie de passage et de ses réseaux.....	20
Revue de jurisprudence	22
2/ Réalisation ou extension des seuls réseaux	25
Conclusion à l'étude de la jurisprudence	27
Méthode d'évaluation de l'indemnité	28
1/ Indemnité principale.....	29
a) L'indemnité au titre du droit de passage	29
•..... Formulation de l'indemnité principale liée au droit de passage	30
b) L'indemnité complémentaire au titre de l'atteinte au droit de propriété ...	31
Formulation de l'indemnité principale au titre du droit de propriété	32
2/ indemnité(s) accessoire(s)	33



Exemple(s) 35
Publication(s) 38



« L'origine des servitudes est aussi ancienne que celle de la propriété (...). La disposition des lieux plaçait naturellement les fonds inférieurs dans une sorte de dépendance des terrains plus élevés, et les premiers possesseurs des biens reconnurent l'indispensable nécessité de ces assujettissements. Le droit romain leur donna le nom de Servitudes »¹

¹ Traité des servitudes ou services fonciers, par M. PARDESSUS l'aîné, Ed. GARNERY, 1810.



Comprendre la notion de servitude



Le sujet de l'approche estimative de l'indemnité due en cas de création de servitude(s) dite « de passage » (ou de désenclavement) est ancien.

Il est ici circonscrit à sa seule étude pécuniaire qui procède :

- Soit de l'établissement d'une convention (**art. 686 Code Civ.**),
- Soit de **l'article 682 du Code Civil**. Dans ce cas, la servitude est légale et n'a besoin d'être consentie par aucun titre : elle est fondée sur la loi qui l'accorde, fonction du besoin impérieux. Elle est justifiée par le fait même de ce besoin.

L'article 682 du Code civil énonce que :

« 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 ».

La problématique expertale impose de comprendre les notions :

- a) D'enclave,
- b) De dommage,
- c) D'indemnité.



Analyse théorique



a) La notion d'enclave

Le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon l'état des lieux, si le fonds est, ou pas, enclavé (**Civ. 3^{ème}, 5 mars 1974**).

Son intervention, même lorsque le bénéfice de la servitude de passage existe de plein droit en faveur du fonds enclavé, reste indispensable afin d'en déterminer l'assiette (surface).

On ne parle pas d'enclave, au sens strict du terme (c'est-à-dire d'une situation octroyant un droit au passage) lorsque :

1. Le terrain non desservi ne connaît aucune valorisation

C'est le cas d'un terrain laissé en friche, sans aucune activité économique (exploitation agricole, industrielle, commerciale) ni aucune construction ou projet de construction. Le terrain en nature de pure jachère n'attribue aucun droit à son propriétaire.

La notion d'activité s'entend de manière large.

L'activité, et les besoins qui en découlent, peut (par exemple) provenir de la simple volonté d'entretenir le fonds. La Haute juridiction a admis l'extension du régime institué par l'article 682 au simple passage requis pour débroussailler une parcelle (**Civ. 3^{ème}, 23 mars 2010, n°09/11107**).

2. La situation découle de la faute (négligence) du propriétaire du fonds enclavé

Pour exiger un passage chez ses voisins, le propriétaire ne doit pas être le responsable de sa propre situation.

Il ne peut prétendre bénéficier de l'article 682, et donc de la servitude légale de passage, lorsque c'est lui-même qui a créé ou laissé créer l'état d'enclave volontairement ou par négligence (**Civ. 3^{ème}, 12 mai 1998, n° 96/13170**).

b) La notion de dommage

« Le principe d'une indemnité est dû dès lors qu'une servitude de passage, même légale, est accordée sur un fonds puisque le fait de grever un fonds d'un droit réel constitue, en soi, un dommage constitutif d'une atteinte au droit de propriété » (**CA Montpellier, 7 novembre 2013, n°11/07592**).

Peu importe qu'il s'agisse d'un fonds propriété d'une personne morale ou physique (**Civ. 3ème, 20 janvier 2010, n° 08-12266**)².

² CC, Civ. 3, 20 janvier 2010, n°08-12266 & 08-21208 : « la gêne occasionnée par le droit de passage constitue un chef de préjudice ouvrant droit à indemnisation sur le fondement de l'article 682 du Code Civil ; qu'en excluant en l'occurrence l'existence d'un tel dommage par la considération que le fait que le propriétaire ne soit plus désormais maître chez lui constituait une donnée à caractère subjectif ne permettant pas d'évaluer le préjudice en résultant, d'autant que le propriétaire était une personne morale et non une personne physique, cependant que tout propriétaire, maître de louer ou non son bien et d'en choisir les occupants, subit nécessairement un préjudice en n'étant pas maître des personnes susceptibles de pénétrer dans sa propriété pour accéder au fonds enclavé, la Cour d'Appel a violé, une fois encore, l'article 682 du Code Civil ».



Le sujet est évolutif car « le propriétaire d'un fonds enclavé est en droit de solliciter l'élargissement de l'assiette de passage ou son changement eu égard aux fluctuations des contingences de l'exploitation du fonds dominant » (**CA Douai, 28 janvier 2016, n°14/05603**).

Il en est de même concernant l'indemnisation, dans un contexte d'aggravation de la servitude résultant notamment de la création d'un fonds de commerce sur le fond dominant et « entraînant un défilé de véhicules occasionnant une gêne » (**Civ. 3^{ème}, 20 octobre 2016, n°15-14234**).

c) La notion d'indemnité

La notion d'indemnité est appréciée au vu du « seul dommage occasionné au fonds servant » (**Civ. 3^{ème}, 1^{er} octobre 1997, n°95-10-277**) et en fonction de la dépréciation du terrain et du fait qu'il se trouve désormais grevé d'un droit réel mais également en tenant compte des éventuels dommages matériels et divers troubles et nuisances causées (**CA Aix en Provence, 29 janvier 2013, n°09/22147**).

Le principe posé par l'article 682 est celui d'une indemnité proportionnée au dommage causé (**CA Douai, 28 janvier 2016, n°14/05603**) au fonds servant, étant rappelé qu'« il est (...) indifférent que la servitude doive s'exercer par un chemin préexistant » (**CA Montpellier, 7 novembre 2013, n°11/07592**).

Des fondements de la valeur indemnitaire

D'évidence (**CA Rennes, 28 février 2017, n°16/01063**), « l'assiette de la servitude n'enlève pas pour autant au propriétaire du fonds servant la propriété de celle-ci et le propriétaire du fonds enclavé (fonds dominant, NDLR) ne peut faire un autre usage du terrain sur lequel s'exerce la servitude que celui pour lequel celle-ci est reconnue » et certainement pas d'y ajouter quelque réseau sauf à y être expressément autorisé³ (**3^{ème} Civ, 8 avril 2010, 09-65.221**).

L'assiette de servitude reste d'ailleurs productive de droits à construire exprimés, le cas échéant, en surface de plancher des constructions (**art. R. 111-22 Code Urb.**) : sur la base de ce seul bénéfice, valorisable, la valorisation ne peut donc être nulle.

³ 3^{ème} Civ, 8 avril 2010, 09-65.221 : « Qu'en statuant ainsi, alors qu'une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

La valorisation de l'emprise du passage ne peut, sans raison, excéder ou même atteindre celle du sol sur lequel s'exercent les droits (**3^{ème} Civ, 15 juin 2010, n°09-16.109**) car « l'indemnité due devant être fixée en considération du seul dommage occasionné, elle ne peut se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage » (**3^{ème} Civ, 9 février 1994, n°92-11500**).

Partant, la notion de seul préjudice l'emporte et « ne peut pas être réduit à la perte foncière » (**CA Montpellier, 7 novembre 2013, n°11/07592**). L'indemnisation est également indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé⁴ (**CA Rennes, 28 février 2017, n°16/01063**).

⁴ **CA Rennes, 28 février 2017, n°16/01063** : « l'indemnité due par le bénéficiaire de la servitude est proportionnée au dommage que le passage peut occasionner et est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé. Dès lors, le moyen selon lequel l'indemnité calculée par l'expert serait dérisoire par rapport au profit qui sera réalisé par la S.A.R.L. X lorsqu'elle réalisera son opération de promotion immobilière, est inopérant ». Il était également fait appel de la décision initiale ici confirmée dans toutes ses dispositions, « sur la décote de 50% sur la surface constructible perdue (...) et c'est à juste titre que l'expert pour le calcul de l'indemnité a estimé le préjudice à 50% de la valeur du terrain en sa partie constructible et de 20% sur la partie non constructible ».



La plus-value du fonds dominant ne peut de surcroit être incluse dans le préjudice du propriétaire du fonds servant (**CA Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888**).

Enfin, conformément à l'article 683 du Code civil, le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court, du fonds enclavé à la voie publique et fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé (**CA Bastia, 6 mai 1015, n°11/00434**).



Analyse pratique



Les différents contextes indemnitaires

Il peut être distingué deux contextes indemnitaires :

1. En cas de réalisation d'une voie de passage comprenant, ou pas, ses réseaux (de viabilité du fonds dominant, le cas échéant).
2. En cas de simple renforcement – extension - desdits réseaux.

1/ Réalisation d'une voie de passage et de ses réseaux

En matière indemnitaire, le versement en capital est largement prédominant même si rien ne s'oppose à l'arrérage annuel dans un contexte de servitude temporaire, reconnue licite⁵ (**3^{ème} Civ, 22 mars 1989, n°87-17.454**).

⁵ **Traité des Servitudes ou services fonciers, 4^{ème} édition, J.M. PARDESSUS, Ed. GARNERY, 1817** : « La loi n'a point prohibé les servitudes temporaires, aussi n'avons-nous pas hésité à dire qu'on pouvait valablement stipuler des servitudes pour un temps limité, ou sous la condition que, dans tel cas, à tel évènement prévu, elles seraient éteintes. Lorsque le terme est expiré, que la condition est accomplie ou l'évènement arrivé, la servitude cesse »,

Il a pu être observé des approches plus ou moins originales comme une indemnisation sur la base de l'occupation temporaire des terres agricoles⁶ (CA Douai, 28 janvier 2016, n°14/05603) ou avec emploi d'abattements successifs⁷ (CA Versailles, 28 novembre 2008, n°08/05533).

Le mode de calcul basé sur la valeur vénale couramment observée sur le secteur, multipliée par la surface de passage et impactée d'une décote est majoritaire en jurisprudence car le fonds servant « reste propriétaire de son terrain » (CA Bastia, 21 novembre 2012, n°10/00970).

⁶ CA Douai, 28 janvier 2016, n°14/05603 : « l'expert pour évaluer l'indemnité due a retenu dans son rapport un calcul consistant à multiplier la surface de l'élargissement de la servitude par le montant de l'indemnisation des occupations temporaires des terres agricoles hors prairies dans le département du Nord. L'indice utilisé et le calcul fait, également retenus par les premiers juges dans leur décision, qui ne tient aucun compte du service procuré au propriétaire du fonds enclavé ni ne l'évalue à la valeur vénale du terrain correspondant à l'élargissement de l'assiette du passage, apparaissent tout à fait pertinents pour la juste appréciation du dommage causé au fonds servant, qui consiste au passage d'engins de chantier ».

⁷ CA Versailles, 28 novembre 2008, n°08/05533 : « L'expert a proposé une indemnisation liée à la valeur du terrain d'un montant de 12.650 euros, prenant pour base une valeur de terrain à bâtir de 550 €/m² pour une superficie (...) de 92m², et pratiquant un premier abattement de 50% au motif que la configuration du terrain supportant la servitude est une bande de terrain à usage exclusif de passage sans qu'aucune construction ne puisse s'y implanter en raison de l'étroitesse, et appliquant un second abattement de 50% en considération de ce que la servitude ne limite pas la libre circulation des véhicules ».

Revue de jurisprudence

La **Cour d'Appel de Nîmes, 29 janvier 2008, n°03/02547**⁸ retenait, pour fixation de l'indemnité : la superficie de l'assiette du passage sur le fond servant multipliée par la valeur du terrain (agricole) au m² avec application d'un taux d'abattement (40%) pour indisponibilité du terrain d'assiette.

Il est rappelé, pour justifier la décote, le fait que l'emprise de la servitude « se situe sur un chemin déjà existant, traversant l'intégralité de la parcelle et simplement porté à 5 mètres ». Il y est associé la moins-value engendrée sur le fonds servant.

⁸ CA Nîmes, 9 janvier 2008, n°03/02547 : « En outre, le taux correcteur pour indisponibilité du terrain d'assiette a justement été fixé à 40 % du prix, étant rappelé que celui-ci se situe sur un chemin déjà existant traversant l'intégralité de la parcelle et simplement porté à 5 mètres, le technicien s'étant scrupuleusement attaché à rechercher les emplacements d'élargissement les moins dommageables pour le fonds servant ».

La **Cour d'Appel de Bastia, 6 mai 2015, n°11/00434** retenait 100% de la valeur de l'emprise de la servitude, pour un foncier de zonage A (art. R.123-7 Code Urb.) en zone « Agricole ».

Le montant de l'indemnité a été basé sur la superficie de l'assiette du passage par la valeur estimée du terrain au m².

Le jugement a associé la participation aux coûts de VRD : Bornage, clôture avec déplacement du portail et rétablissement d'une amenée d'eau).

La **Cour d'Appel de Rennes, 28 février 2017, n°16/01063** validait une décote minorée de 20% sur la surface non constructible alors que celle qui l'était, elle, était frappée d'un abattement de 50%.



La **Cour d'Appel d'Aix en Provence, 28 novembre 2011, n°10/05193** retenait un abattement de moitié (50%) sur la valeur vénale du terrain grevé de servitude.

La **Cour d'Appel d'Aix en Provence, 29 janvier 2013, n°09/22147**, s'agissant d'un simple droit de passage piétonnier à l'exclusion de tout véhicule, fixait l'indemnité à 12% de la valeur du m² dans la zone considérée.



2/ Réalisation ou extension des seuls réseaux

Dans un contexte d'appréciation indemnitaire au titre du passage des seuls réseaux, une décision récente (**CA Aix en Provence, 22 mai 2014, n°13/15593**) retenait les préconisations de l'expert.

La Cour validait ainsi un « abattement » de 95% sur le prix moyen du secteur pour valorisation du terrain d'assiette en contexte de passage d'une canalisation d'alimentation en eaux, justifié par le fait que celle-ci était en général pratiquée pour ce type de servitude jugée « très peu gênante, s'agissant de réseaux non polluants ».

Il semble donc être à comprendre de ce jugement une valorisation de l'assiette de la servitude pour 5% de la pleine valeur.



Un autre arrêt⁹ (**CA Angers, 7 février 2014, n°19/00009**) retint un abattement de 40% sur la valeur de référence pour l'indemnité de constitution d'une servitude de passage d'une canalisation publique d'assainissement.

⁹ **CA Angers, 7 février 2014, n°19/00009** : « C'est donc à raison que, retenant comme terme de comparaison une parcelle de pré, figurant également sur la carte communale précitée, vendue au prix de 1,30 €/m² (...), le premier juge a évalué le terrain grevé à 1,50 €/m² et, après abattement de 40%, a alloué à M^{me} Z une indemnité de 198 euros ».





Conclusion à l'étude de la jurisprudence

Il se dessine un consensus dans les décisions judiciaires les plus récentes tendant à retenir, pour indemnité principale, un abattement compris entre 40 et 50% sur la valeur vénale de référence du terrain formant surface d'assiette de la servitude, sauf à être dans un contexte de valorisation de terre agricole.

Méthode d'évaluation de l'indemnité

Pour le calcul indemnitaire, il est à considérer, successivement :

1. L'indemnité dite principale au titre du préjudice lié :
 - a) Au strict droit de passage,
 - b) A l'atteinte globale au droit de propriété.

2. L'ensemble des frais accessoires et préjudices occasionnés au fonds asservi.

1/ Indemnité principale

a) L'indemnité au titre du droit de passage

En premier lieu, l'expert apprécie la valeur de « la perte de jouissance exclusive de l'assiette de la servitude et tous inconvénients liés au passage de nouveaux véhicules » (**CA Aix en Provence, 5 février 2015, n°12/09933**) ou « indemnité de dépossession » (**3^{ème} Civ., 9 novembre 1999, n°96-17.446**).

- **Formulation de l'indemnité principale liée au droit de passage**

La formulation, de ce qui « procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée » (**CA Nîmes, 8 janvier 2015, n°13/05586**) est :

$$I = S^2 \times VV/m^2 \times Tx$$

- I = Indemnité,
- S^2 = Surface d'emprise de la servitude en m^2 ,
- VV/m^2 = Valeur vénale au m^2 sur observation du marché local par un professionnel qualifié en matière d'estimation immobilière¹⁰ (**CA Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888**) sous peine de nullité,
- Tx = Taux d'abattement entre 40 et 50% pour les emprises en zone constructible (zone U) et moindre en cas de création ou renforcement de réseaux et/ou de parcellaire agricole.

¹⁰ Voir ci-après : **CA Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888**.

b) L'indemnité complémentaire au titre de l'atteinte au droit de propriété

A cette 1^{ère} valorisation s'associe, le cas échéant, le chiffrage d'une éventuelle moins-value occasionnée sur le fonds^{11 12} servant qui peut se révéler considérable et notamment lorsque « la servitude passe au milieu du jardin, ce qui lui enlève son caractère privatif et le rend inconstructible » (**CA Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888**) justifiant alors une indemnité complémentaire de 50.000 euros.

¹¹ Également, **CA Nîmes, 8 janvier 2015, n°13/05586** : « Attendu que l'établissement d'une servitude de passage, indispensable à l'exercice par le propriétaire du fonds dominant de ses droits les plus élémentaires, lui procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant dont la valeur est dépréciée et la libre jouissance limitée (...) ».

¹² **CA Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888**. La Cour rappelle, dans cet arrêt, les limites de l'évaluation de l'indemnité due au titre de l'établissement d'une servitude de passage par un expert judiciaire, « expert géomètre et non expert immobilier », lequel avait procédé à l'évaluation « sans consulter un professionnel de la vente immobilière ».

Formulation de l'indemnité principale au titre du droit de propriété

L'approche indemnitaires d'une moins-value du/des bien(s) préexistant(s) procède d'une étude de marché.

Il convient de définir les valeurs vénales avant *versus* après création de la servitude pour définir cette moins-value : les méthodes expertales peuvent être comparative, sol + construction(s), par capitalisation, etc.

La moins-value peut être engendrée par : une perte / réduction du terrain de confort, l'absence de jouissance d'une piscine, une proximité nouvelle avec une voie de servitude passante en contexte de création de lotissement, etc.

2/ indemnité(s) accessoire(s)

Sont également à considérer, la participation aux coûts de travaux et de réalisation opérationnelle du tracé de la servitude (**CA Bastia, 6 mai 2015, n°11/00434**) ainsi que d'éventuels frais liés à des besoins nouveaux : de clôture, de terrassement ou encore de déplacement de portail, « ces travaux, rendus nécessaires par l'instauration de la servitude de passage ».

L'ensemble des frais de construction des ouvrages nécessaires pour user d'une servitude est à la charge du propriétaire du fonds dominant (article 698 du Code Civil).

Montant qui peut toutefois être divisé par deux si la servitude profite à deux fonds (**CA Chambéry, 17 juin 2010, n°09/00969**).

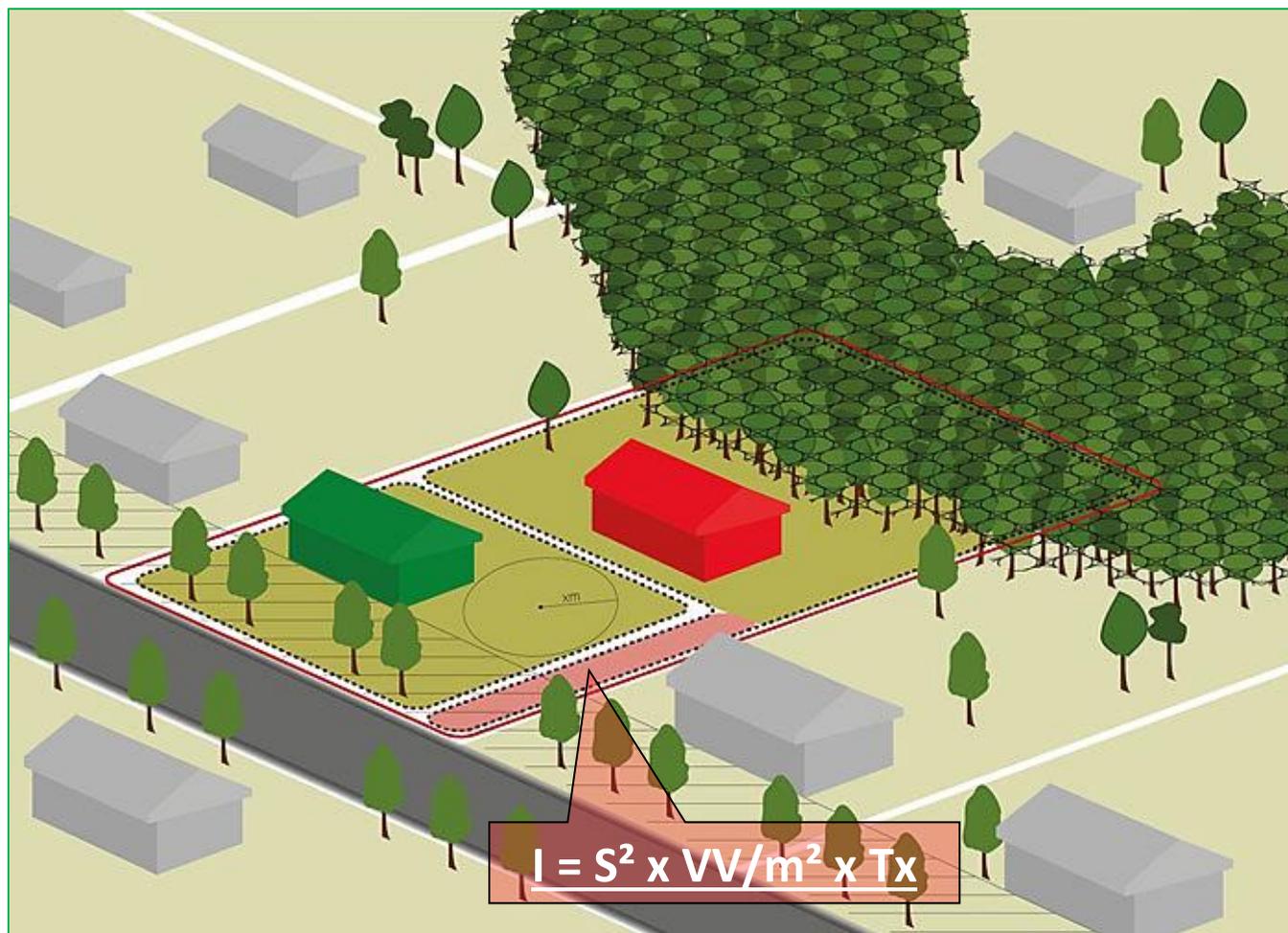
Peuvent être prises en compte les dépenses annexes de :

- Frais de géomètre et de bornage,
- Frais d'expertise immobilière,
- Frais de publicité foncière¹³.

¹³ Afin d'être opposable aux tiers, les conventions de servitudes doivent être publiées au bureau des hypothèques, **Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.**

Exemple(s)





Evaluation de la servitude de passage :

Indemnité principale :

a) Perte de jouissance exclusive de **l'assiette de la servitude** (CA Aix en Provence, 05/02/2015, n°12/09933)

⇒ Emprise de la servitude sur le foncier (**maison**) fonds servant de 20m x 5m = 100m² x €/m² x 50% abattement (CA Aix en Provence, 28/11/2011, n°10/05193).

b) Moins-value / bien immobilier pré existant

⇒ Sans objet au cas d'espèce

+ Indemnité(s) accessoire(s) :

- ⇒ Frais de géomètre – bornage
- ⇒ Frais d'expertise immobilière
- ⇒ Frais de publicité foncière
- ⇒ Etc.



Evaluation de la servitude de passage :

Indemnité principale :

a) Perte de jouissance exclusive de l'assiette de la servitude (CA Aix en Provence, 05/02/2015, n°12/09933)

⇒ Emprise de la servitude / foncier (**maison**) fonds servant de 15m x 4m = 60m² x €/m² x 50% abattement (CA Aix en Provence, 28/11/2011, n°10/05193).

b) Moins-value / bien immobilier pré existant

⇒ Dévalorisation du bien immobilier en conséquence d'une implantation de voie au droit de la terrasse + suppression de la piscine

+ Indemnité(s) accessoire(s) :

- ⇒ Frais de géomètre – bornage
- ⇒ Frais d'expertise immobilière
- ⇒ Frais de publicité foncière
- ⇒ Remblaiement de la piscine
- ⇒ **Etc.**

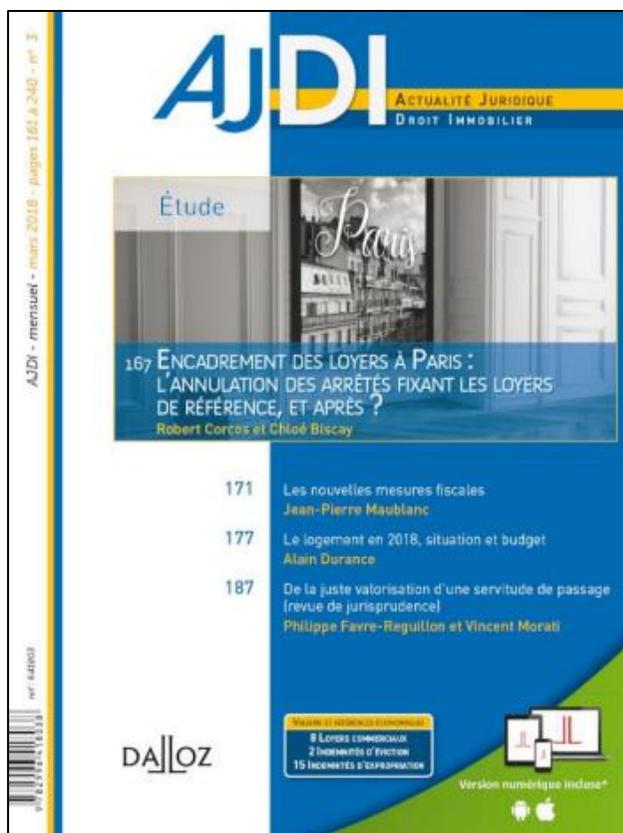


Publication(s)



Pour en savoir + :

« DE LA JUSTE VALORISATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE : REVUE DE JURISPRUDENCE » (AJDI, DALLOZ)



Extrait : L'origine des servitudes est aussi ancienne que celle de la propriété. Fort logiquement, il ne saurait en être autrement du sujet de l'approche estimative de l'indemnité due en cas de création de servitude dite « de passage ». Pour autant, seuls les apports jurisprudentiels viennent préciser utilement les possibles valorisations aussi bien de la perte de jouissance de l'assiette foncière (qu'il s'agisse de la création d'une voie de passage intégrant ses réseaux ou de la seule réalisation ou extension de ces derniers), que de l'ensemble des coûts annexes.

Par Ph. FAVRE-REGUILLON, Chartered Surveyor MRICS, REV by TEGoVA, Expert en estimations immobilière, foncière et commerciale près la Cour d'appel de Lyon et V. MORATI, Notaire, AJDI Dalloz, mars 2018.