



Le code civil

2. ORGANISATION DU CODE CIVIL

2.1. Articles

Les articles du code civil énoncent les règles. Ils se composent d'un ou de plusieurs paragraphes que l'on dénomme « alinéas ».

Exemple, l'article 640 sur les servitudes :

« 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. »

Dans cet article, l'alinéa premier indique clairement que, lorsque deux terrains sont situés sur une pente, l'eau qui ruisselle sur le terrain le plus élevé doit pouvoir couler sur le terrain situé en contrebas.

Le deuxième alinéa indique que le propriétaire du terrain situé en contrebas ne peut faire barrage à cet écoulement.

Dans le troisième alinéa, la contrepartie veut que le propriétaire du terrain le plus élevé ne peut pas exécuter d'ouvrages qui accroîtraient cet écoulement.

Cet article semble clair et complet dans sa définition. Cependant il peut donner lieu à interprétation (que veut dire « naturellement », ou « aggravation »), manquer de précision (quel type d'eaux...) ou oublier certaines situations particulières (cet article s'applique-t-il de la même manière en milieu rural ou urbain ?).

D'où l'intérêt de connaître une ou plusieurs jurisprudences susceptibles d'apporter un autre éclairage sur l'article en question.

2.2. La jurisprudence

Sous chaque article, on peut lire des références bibliographiques et surtout des résumés de jurisprudence qui permettent au lecteur de mieux cerner la règle et son champ d'application.



La propriété

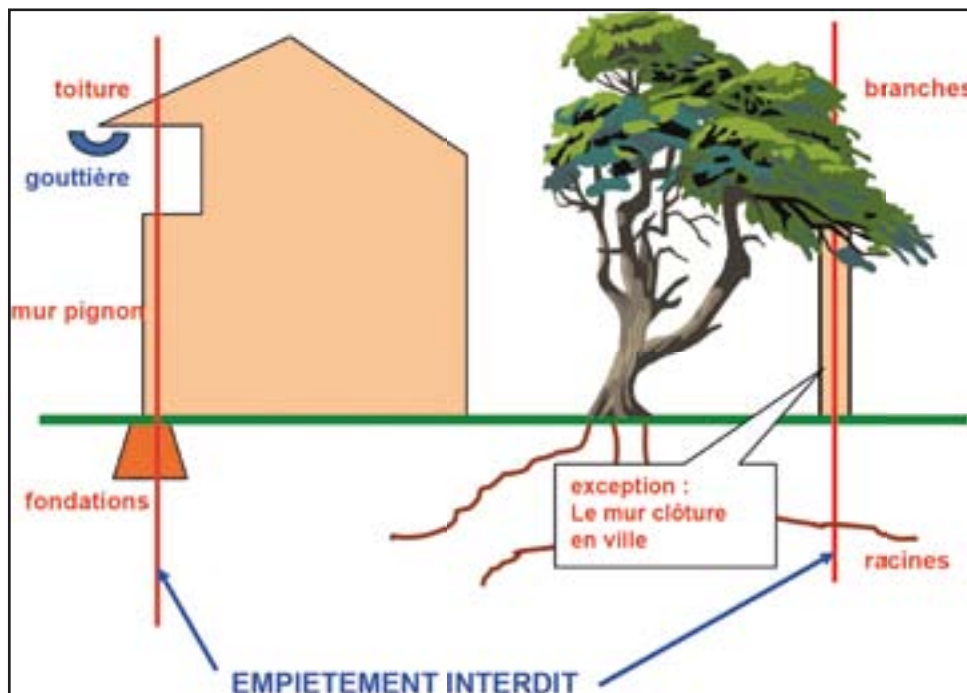
3. CONSTRUCTION CHEZ LE VOISIN

Nul n'étant contraint de céder sa propriété (sauf pour expropriation et cession de mitoyenneté), un propriétaire peut faire obstacle à tout ce qui vient dépasser son espace pyramidal, aussi minime que soit ce débordement. On distinguera l'empiètement, léger débordement chez le voisin, de l'erreur totale de parcelle !

3.1. L'empiètement : article 545 C.C.

L'empiètement chez le voisin est interdit, aussi minime soit-il : le propriétaire peut ainsi obliger son voisin à couper les branches d'arbre qui pénètrent dans son espace aérien, par voie de justice si nécessaire. Il peut *lui-même* couper les racines envahissantes. Il peut faire démonter les ouvrages qui surplombent sa propriété : balcons, câbles, tuyaux ou gouttières...

Enfin, il peut faire démolir la partie de construction qui empiète sur son terrain : mur pignon ou fondations. Les juges ont déjà fait raboter quelques centimètres voire quelques décimètres. Peut importe que les conséquences soient inconsidérées au regard du trouble.



Et le fait que le propriétaire ne se soit pas opposé à cet empiètement pendant la construction ou la plantation ne saurait valoir son acceptation tacite ! Le mur de séparation édifié à cheval sur la limite présente un cas d'exception qui sera étudié au chapitre de la mitoyenneté.

Le moindre empiètement est interdit sous peine de démolition, même de bonne foi !

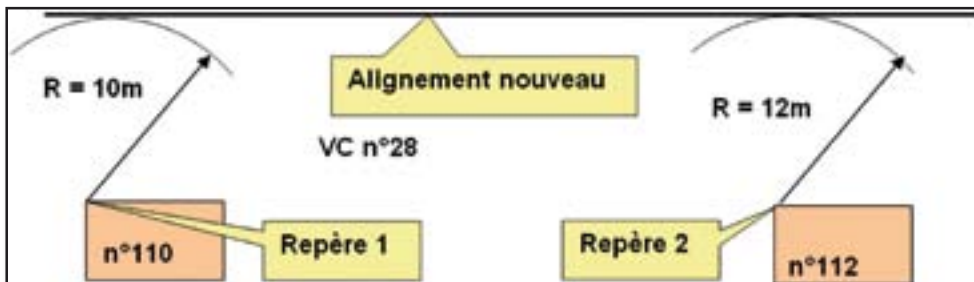
À noter : la Cour de Cassation a jugé qu'un empiètement sur la propriété voisine est suffisant pour caractériser une faute et entraîner une responsabilité civil génératrice d'indemnité. C'est là une **alternative** intéressante à une démolition parfois disproportionnée !



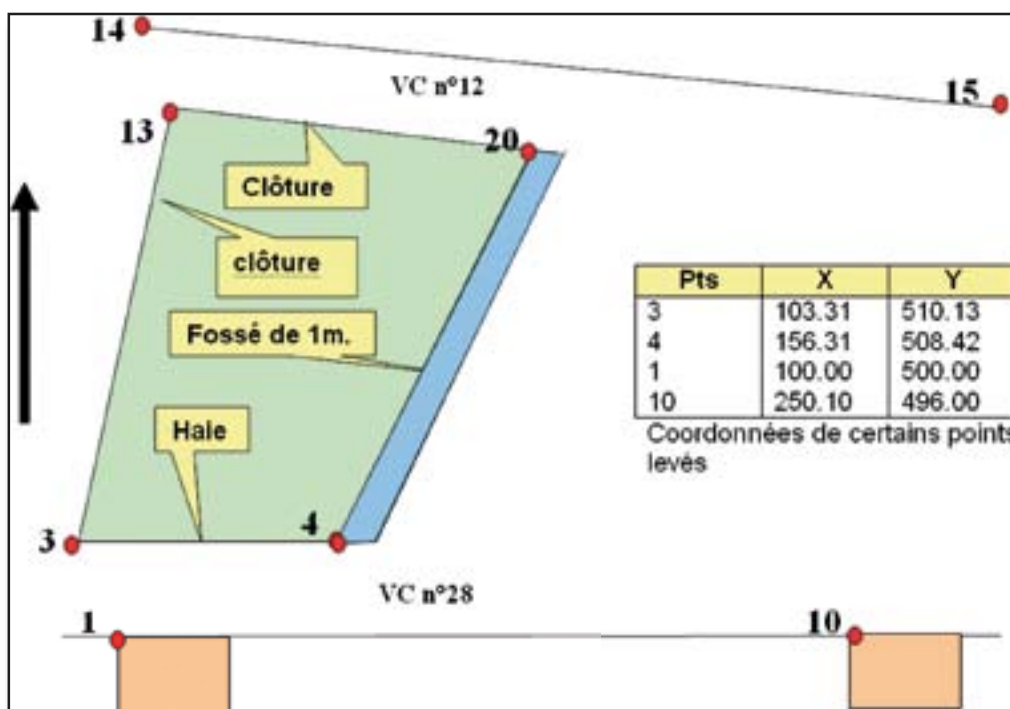
Le domaine public

5. EXEMPLE PRATIQUE D'ALIGNEMENT

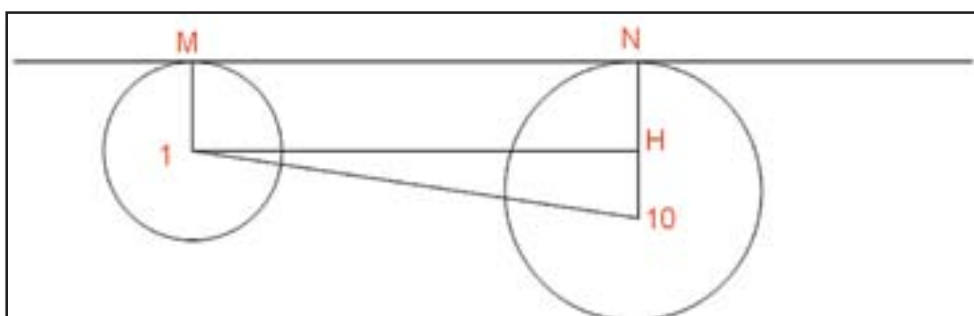
Un géomètre est chargé de la délimitation de la parcelle suivante. Après s'être renseigné à la mairie, il apprend que la voie communale n°12 n'a pas fait l'objet de plan d'alignement ; par contre, il en existe un pour la voie communale n°28 :



Il a donc pris soin de lever sur le terrain les repères n°1 (point 1) et n°2 (point 10) situés respectivement sur les maisons n°110 et 112. On demande de définir cet alignement MN et de donner à titre indicatif les distances des points 3 et 4 à cet alignement.



Conseils pour définir l'alignement de la RN28 :





La documentation cadastrale

C'est Napoléon qui est à l'origine du cadastre français : une loi de 1807 impose le principe du lever parcellaire de toutes les communes. Les travaux débutent en 1808 pour s'achever en 1850.

D'une qualité indéniable, le cadastre napoléonien, appelé par la suite **ancien cadastre**, présentait un défaut majeur : l'immutabilité du plan. Si les matrices cadastrales (registres des propriétés) étaient annotées chaque année des mutations survenues, le plan n'était pas concerné : il restait tel quel au fil des ans.

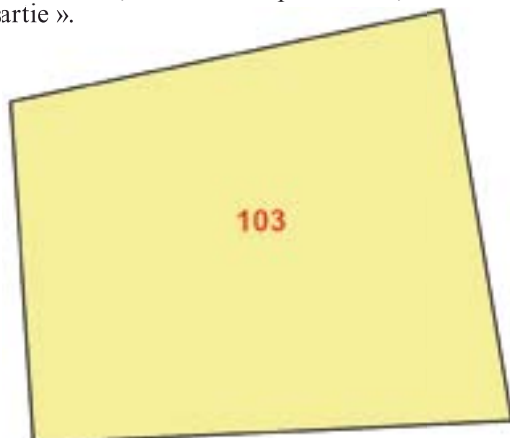
La loi de 1930 pallie ce défaut majeur : elle pose le principe d'une rénovation générale de l'ancien cadastre et d'une conservation annuelle des plans rénovés. Cette vaste opération, terminée dans les années 80, a été traitée par voie de **révision** ou par voie de **réfection** selon la qualité de l'ancien cadastre remis en cause.

Rénovation de l'ancien cadastre = cadastre rénové	Cadastre révisé	Mise à jour	Simple complètement de l'état ancien
		Renouvellement	Remise à neuf
	Cadastre refait	Réfection	Remise à neuf avec délimitation des immeubles sous l'égide des commissions communales

La loi de 1955 met en place le nouveau système de publicité foncière : l'identification des immeubles au fichier immobilier, tenu à la conservation des hypothèques, ne peut être faite que par référence au cadastre rénové.

La loi de 1974 autorise une seconde rénovation du cadastre lorsque l'échelle n'est plus adaptée en raison de l'urbanisation nouvelle des zones concernées. C'est le **remaniement** qui débute en 1981, qui procède à la modernisation du cadastre.

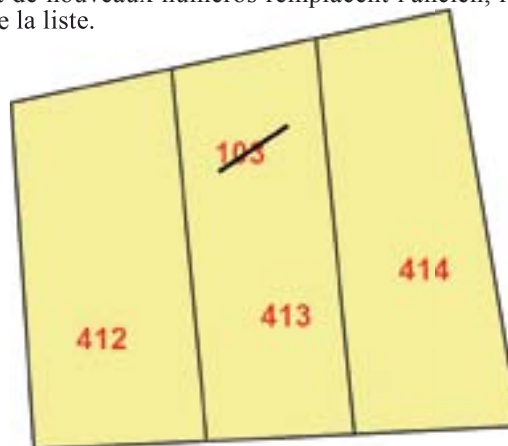
Ancien cadastre : la parcelle d'origine ne change plus. En cas de division, les nouveaux propriétaires ont le même numéro, avec la lettre p en indice, indicative de « partie ».



Propriétaires :

M. Dupont Jean : A 103p
M. Martin René : A103p
M. Duhamel Jacques : A103p

Cadastre rénové : la parcelle divisée est redessinée et de nouveaux numéros remplacent l'ancien, rayé de la liste.



Propriétaires :

M. Dupont Jean : AB412
M. Martin René : AB413
M. Duhamel Jacques : AB414



La conservation cadastrale

2. LE DOCUMENT D'ARPENTAGE DMPC

Le Document d'Arpentage (*DA*), qui a pour nouveau nom Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (*DMPC*), a pour but d'enregistrer l'accord des parties sur un changement de limite, puis de *mettre à jour* le plan cadastral.

2.1. Exigence du DMPC

Un document d'arpentage doit être établi pour :

- Publier un acte ou une décision judiciaire portant sur une partie de parcelle (même infime comme la cession de mitoyenneté) ;
- Publier un procès-verbal de bornage ;
- Constater des changements indépendamment d'une publication d'actes (rectifications de limites, demandes de réunion ou de division de parcelles, PV de bornage non publié...).

Toute division exige un DMPC qui génère des nouveaux numéros.

Remarque : En cas de division parcellaire urbaine, il peut être exigé un certificat de numérotage, pour attribution d'un nouveau numéro de voirie.

