

# Les outils de droit privé

## Pour des divisions parcellaire intelligentes

Le droit privé régit les relations entre les personnes, qu'elles soient physiques (particuliers) ou morales (entreprise, associations,...).

Les accords de droit privé prennent la forme de servitudes qui peuvent être mises au service des projets sur les propriétés privées, se surimposant aux règles du PLU pour limiter ou octroyer des droits à bâtir.

### Droit privé et PLU, quelles différences ?

Le droit privé permet à plusieurs personnes d'établir un accord qui définit ce qu'elles s'autorisent ou ce à quoi elles s'astreignent mutuellement. Il permet donc de définir un ensemble de règles « mesures » pour une situation donnée et se substitue ou précise les règles de droit public (droit civil et PLU sont communs à tous les citoyens).

Le PLU prévoit un ensemble de règles qui visent à préserver l'intérêt collectif mais aussi celui des propriétés privées, par exemple en définissant les règles d'implantation sur les limites séparatives entre propriétés.

Le PLU prévoit pour le cas général mais il peut arriver qu'un propriétaire qui souhaite réaliser un projet sur sa parcelle juge ses règles soit trop contraignantes soit trop souples pour préserver ses intérêts. Dans ce cas, le droit privé peut être mobilisé pour prendre le relais du PLU tant pour renforcer des contraintes que pour offrir plus de possibilités pour réaliser un projet.



### Assouplir les contraintes pour réaliser un projet : ce que le droit privé permet

Le droit privé peut supplanter les règles du PLU dans plusieurs cas. Il peut ainsi « assouplir » les règles d'implantation d'une nouvelle construction :

- Avec une servitude de cour commune en permettant d'appliquer le règlement par rapport aux constructions sur une même propriété et non par rapport aux limites séparatives.
- Avec une servitude de débord de toit ou d'égout de toit pour faire gagner des droits à bâtir sur une parcelle contrainte issue de division en lui permettant d'exploiter toute la largeur disponible.

Il peut aussi simplifier la réalisation d'un projet en octroyant :

- Un accès physique à l'emplacement du projet avec une servitude de passage
- Un accès aux réseaux souterrain avec une servitude de réseaux
- Une possibilité de gérer les eaux pluviales sur un autre fonds \* que sur celui accueillant le projet avec une servitude d'écoulement des eaux pluviales
- Des possibilités d'éclairage naturel des pièces d'un nouveau logement avec une servitude de vue
- Des possibilités de conserver des arbres existants ou de réaliser des plantations à des distances inférieures aux distances définies par le Code Civil avec une convention\*.

*Les servitudes peuvent permettre à plusieurs propriétaires de jouir d'un même espace, comme accès, ou pour le stationnement par exemple.  
(Source : Acqimmo ©, Flickr)*

# Les outils de droit privé

## Une protection forte de son cadre de vie avec le droit privé

Si le droit privé peut se substituer dans certains cas aux règles inscrites dans le PLU ou dans le Code Civil, il peut aussi en fixer de nouvelles.

Ainsi il est par exemple possible de créer des contraintes pour l'implantation d'un nouveau bâtiment, en cas de division parcellaire. En effet, des servitudes peuvent être attachées à un terrain au moment de sa création par son propriétaire initial : emplacement, hauteur, vues,... Tout projet sur le terrain concerné devra donc respecter les règles définies par les servitudes en plus des règles du PLU.



*Pour vous protéger des désagréments du vis-à-vis, vous pouvez mettre en place des servitudes de vue ou non aedificandi  
(Source Nicolas Mathéüs ©)*

## Limites et difficultés liées à l'usage du droit privé

Le droit privé offre de nombreuses possibilités, mais ne concerne que les arrangements possibles entre propriétés contiguës et sur lesquelles il est possible de réaliser un projet.

Le plan de zonage et les contraintes générales définies par le PLU prévalent toujours en ce qui concerne la réglementation de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, l'aspect extérieur, le stationnement et la réglementation des espaces libres et plantations.

Le droit privé préexistant sur une propriété est également à prendre en compte si l'on envisage des projets. Les servitudes sont en effet perpétuelles (sauf à ne pas être utilisées depuis 30 ans) et restent attachées au bien.

Attention, il n'est pas rare que des ménages rencontrent des problèmes après la découverte de l'existence d'une servitude de réseau ou de passage sur le bien qu'ils viennent d'acheter... Il est donc essentiel de se renseigner auprès de votre notaire pour savoir si des servitudes de droits privé grèvent la propriété !

## Pour aller plus loin

Le guide « Les outils de droit privé, au service de divisions parcellaires qualitatives » réalisé par le Laboratoire In Vivo, recense et explique tous les outils de droit privé auxquels peuvent recourir les ménages qui détachent un morceau de leur jardin pour créer un nouveau lot à bâtir. En libre téléchargement à l'adresse <http://lab-invivo.fr/category/publications/>

Pour toute question relative à des servitudes et au droit privé, vous devez vous rapprocher d'un notaire. Il assure une mission de service public et de conseil et il rédige les actes notariés.

## \* Lexique:

**Fonds** : Une servitude est une charge (appelée aussi « service foncier ») qui s'impose à un terrain, dit « fonds servant » pour le profit d'un terrain bénéficiaire, dit « fonds dominant »

**Convention** : c'est un accord de volontés conclu entre des personnes (des individus, des groupes sociaux ou politiques, des États) et qui est destiné à produire des conséquences juridiques.