

## II

# NOTIONS DE BASE DES SERVITUDES

**SUITE...: LES DÉFINITIONS**

الارتفاق لغةً: الاتكاء على مرفق اليد. والانتفاع. والاستعانة. ومرافق الدار: مصابُ الماء ونحوها. وحق الارتفاق Servitude أو Easment في الاصطلاح الشرعي والقانوني منفعة مقررة لعقار مملوك لشخص على عقار آخر مملوك لغير الأول. كالشرب، والمسيل، والمرور، وغير ذلك.

وحق الارتفاق من قبيل ملك المنفعة. وهي منفعة بين عقارين، تابعة لهما على الدوام مهما انتقلت ملكيتهما. ومالك هذه المنفعة هو مالك العقار المنتفع. ومن هنا تتجلى عينية هذا الحق.

وهو في الوقت ذاته منفعة منتقصة من ملكية العقار المرتفق به (الخادم) لمصلحة العقار المرتفق (المخدوم) على الدوام.

ولو اجتمعت ملكية العقارين (الخادم والمخدوم) في شخص واحد، فإنهما يصبحان بحكم العقار الواحد. وعندها يختفي حق الارتفاق هذا. على أنه يمكن أن يعود إلى الظهور والاعتبار مجدداً إذا تنازل هذا المالك عن أحد هذين العقارين لمالك جديد، أو إذا تنازل عن كل منهما إلى شخصين مختلفين.

## LE MONITEUR

**Selon le Moniteur:** Les servitudes d'urbanisme, actives ou passives, qui grèvent un terrain, dans l'intérêt général, entraînent des réductions importantes des droits du propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur.

Pourtant, elles ne peuvent donner lieu à une indemnisation. Ce principe n'a pourtant pas une portée générale et absolue.

Dans certains pays, le code de l'urbanisme prévoit deux exceptions:

**lorsque la servitude entraîne une modification de l'état antérieur des lieux**

**en cas d'atteinte aux droits acquis\***

\*Le préjudice doit être « direct, matériel et certain ». Exemple métro

Source: <https://www.lemoniteur.fr/article/propriete-du-sol-le-principe-de-la-non-indemnisation-des-servitudes-d-urbanisme.236729>

## Servitudes d'utilité publique

- Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives de la propriété d'autrui déterminées par un objectif d'intérêt général : elles font peser des charges sur des terrains ou sur des bâtiments, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou parfois de leur imposer la réalisation de travaux.

- Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics (GRTG, Sonalgaz, Sonatrach..), ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, ce qu'il n'est toujours pas le cas en Algérie (mais par exemple pour ces dernières un concessionnaire d'énergie photovoltaïque, ou le réseau d'AEP avec SEAAL: ADE/SUEZ).

- Contrairement aux servitudes d'urbanisme (qui sont une limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme), les Servitudes d'utilité publique (**SUP**) elles trouvent leur fondement dans un texte spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme et sont instituées par des lois ou règlements particuliers.
- Ce sont des instruments dont dispose l'Etat dans des buts très précis, qui peuvent parfois avoir des conséquences sur la constructibilité des terrains.
- Les servitudes d'utilité publique sont toujours justifiées par l'intérêt général qui prime sur les intérêts privés et leur respect s'impose à tous sous peine de sanction.

## Catégories des servitudes d'utilité publique

- La liste des servitudes d'utilité publique est donnée dans différents codes et textes réglementaires dont ceux relatifs à l'urbanisme : il en existe quatre grandes catégories qui sont relatives à :
  - La conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif,
  - L'utilisation de certaines ressources et /ou équipements (énergie, mines et carrières, canalisations, communications),
  - La défense nationale,
  - La salubrité et à la sécurité publique.

## Servitudes d'urbanisme

- A l'origine, qui sont une limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme
- A l'échelle locale, ces servitudes sont principalement instituées par déclaration d'utilité publique faisant suite à une enquête publique. Elles sont soumises à publicité et s'imposent aux documents d'urbanisme, et c'est pour cette raison qu'ils sont appelées ainsi.



## Principale différence

- La grande différence entre les servitudes d'utilité publique et les servitudes d'urbanisme réside dans le fait que ces dernières sont en général soumises à un principe de non-indemnisation, alors que les servitudes d'utilité publique donnent en revanche lieu le plus souvent, à indemnisation.

**Servitudes d'utilité publique**



**Indemnisation**

**Servitudes d'urbanisme**



**Non-indemnisation**