Les servitudes

Publié le 11/04/2012



Une servitude est une charge imposée à un bien immobilier pour l’usage ou l’utilité d’un autre bien appartenant à un autre propriétaire.

Qu'est-ce qu'une servitude ?

Une servitude est une charge imposée à un bien immobilier bâti ou non, appelé fonds servant, pour l’usage ou l’utilité d’un bien immobilier, appelé fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire (article 637 du Code civil).

La servitude permet d’assurer l’utilisation d’un bien (par exemple : un droit de passage pour accéder à une parcelle enclavée) ou le respect de l’intimité dans les relations de voisinage (exemple : servitude de vue) et d’améliorer l’utilisation d’un bien.

Quel rôle joue le notaire ?

La servitude est perpétuelle comme le droit de propriété dont elle est l’accessoire, mais les parties peuvent prévoir qu’elle sera temporaire par une convention. La servitude ne peut être constituée ou modifiée conventionnellement que par un acte authentique qui doit être publié pour produire des effets à l’égard des tiers, et notamment à l’égard des propriétaires ultérieurs. L’acte notarié a pour objet de fixer :

- l’assiette de la servitude : par exemple, il prévoit le tracé de la servitude de passage,
- l’indemnité éventuellement due par le bénéficiaire de la servitude (il peut s’agir soit d’un capital versé en une fois, soit d’une redevance périodique).

Au moment de la vente du bien immobilier, qui bénéficie de la servitude ou qui la supporte ?

La servitude est un droit réel immobilier accessoire au droit de propriété : elle est attachée au bien et non à la personne du propriétaire. Par conséquent, si le bien est vendu, il est obligatoirement transmis avec la servitude à l'acquéreur.

En principe, les servitudes supportées par un bien immobilier déprécient sa valeur. Il est donc nécessaire que l'acquéreur en soit informé par le vendeur et que l'acte de vente mentionne les servitudes. Cette obligation porte non seulement sur les servitudes conventionnelles mais également sur les servitudes non apparentes ou « occultes » dont le propriétaire a connaissance, sous peine de résiliation du contrat ou de dommages et intérêts au profit de l'acquéreur.

Pour remplir cette obligation lors de la vente, le notaire consulte les titres antérieurs afin d'identifier les servitudes pouvant grever le bien et demande, notamment, un certificat d'urbanisme faisant apparaître d'éventuelles servitudes d'urbanisme (non apparentes).

Les différentes catégories de servitudes

Trois grandes catégories de servitudes peuvent être distinguées.

- **les servitudes découlant de la situation naturelle des lieux** (exemples : écoulement des eaux, bornage…) ;
- **les servitudes imposées par la loi** qui peuvent être des servitudes d'utilité publique ou d'intérêt privé (exemples : plantations et constructions, servitudes de vue) ;
- **les servitudes établies par le fait de l'homme** (c'est-à-dire par des conventions entre propriétaires comme la servitude de passage, une interdiction de construire…). Ces servitudes ne sont opposables à l'acquéreur d'un bien que si elles sont mentionnées dans le titre de propriété ou si la convention de servitude a été publiée à la conservation des hypothèques.

Les servitudes peuvent présenter des caractères différents et se combiner entre elles

Les servitudes continues

Sont celles dont l'usage est ou peut être continuel sans intervention humaine (exemple : servitude de ne pas construire à tel endroit…) ;

Les servitudes discontinues

Nécessitent l'intervention de l'homme pour être exercées (exemples : servitude de passage, de puisage…) ;

Les servitudes apparentes

Sont visibles (exemple : conduite d'eau…) ;

Les servitudes non apparentes ou occultes

Sont invisibles (exemple : interdiction de construire…).

Les servitudes sont dites actives (pour le propriétaire du fonds bénéficiaire), ou passives (pour le propriétaire du fonds qui les supporte).

L'extinction des servitudes

Les servitudes s’éteignent de trois manières :

- l’impossibilité de les utiliser (par exemple : création d’un trottoir sur le fonds dominant rendant impossible l’usage d’un droit de passage) ;
- la réunion du fonds servant et du fonds dominant, dans les mains d’un seul et même propriétaire ;
- le non-usage de la servitude pendant 30 ans, que la servitude soit légale ou conventionnelle. Mais la servitude légale de passage en cas d’enclave ne s’éteint pas par le non-usage ; il en est de même pour la mitoyenneté.

De plus, les servitudes conventionnelles peuvent s’éteindre soit d’un commun accord entre les parties, soit par renonciation du propriétaire du fonds dominant. Dans ce dernier cas, le notaire doit établir un acte authentique et le publier au bureau des hypothèques afin de le rendre opposable à l’acquéreur du bien au profit duquel la servitude était établie, ainsi qu'aux tiers.

Le droit de passage

Il peut résulter :

- de la loi, en cas d’enclave (article 682 du code civil) : lorsque le propriétaire n’a aucune issue ou une issue insuffisante sur la voie publique pour accéder à sa propriété. Les modalités d’exercice du droit de passage sont déterminées soit d’un commun accord entre les parties, soit à défaut d’accord par le juge, soit par la prescription . Le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court pour aller du fonds à la voie publique. Il doit être fixé dans l’endroit occasionnant le moins de dommages au propriétaire de la parcelle qui le supporte. Ce dernier perçoit une indemnité fixée à l’amiable ou par le juge. La servitude légale de passage peut s’éteindre, outre les causes de droit commun, par la cessation de l’enclave (exemple: ouverture sur la voie publique ou réunion des deux lots). Toutefois, elle ne s’éteint jamais par le non-usage.
- d’une convention : dans ce cas, l’enclave n’est pas nécessaire. Les modalités d’exercice du droit de passage résultent de la convention créant la servitude .

La cour commune

Cette servitude consiste dans l’interdiction formelle et perpétuelle pour les propriétaires, de bâtir sur tout ou partie du sol joignant un ou plusieurs bâtiments, ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Elle a pour but d’aérer et d’éclairer les bâtiments qui l’entourent. Les servitudes de cours communes résultent :

- soit d’un commun accord entre les propriétaires voisins. Dans ce cas, un acte authentique doit être dressé par un notaire et publié au bureau des hypothèques ;
- soit d’une exigence de l’administration, en application des règles d’urbanisme à l’occasion de la délivrance d’un permis de construire. A défaut d’accord entre les propriétaires, le tribunal de grande instance est compétent pour instituer la servitude et déterminer l’indemnité à verser au propriétaire du terrain qui la supporte.

La mitoyenneté

Bien qu’évoquée dans le chapitre consacré aux servitudes dans le code civil, la mitoyenneté n’est

pas à proprement parler une servitude, car elle ne restreint pas l'utilisation d'un bien. Il s'agit d'un droit de propriété indivise portant sur la clôture (par exemple un mur, une haie….) séparant deux biens immobiliers contigus, appartenant à des propriétaires différents, la clôture étant établie sur la limite même des deux biens. Chacun des propriétaires possède des droits égaux de jouissance sur la clôture mitoyenne. La mitoyenneté s'acquiert de trois manières :

- par la construction à frais communs par les propriétaires voisins d'une clôture entre leurs terrains sur la ligne séparative ;
- par prescription : voir aussi "la création des servitudes" ;
- par la cession à un propriétaire voisin, de la mitoyenneté d'un mur édifié à ses frais et sur son propre terrain, par un autre propriétaire.

Exemple : le mur mitoyen.

Tout mur séparant des propriétés contigües est présumé mitoyen, c'est-à-dire construit par deux propriétaires à frais communs sur la ligne séparative de leurs terrains.

La preuve de la mitoyenneté d'un mur ne pose pas de difficulté lorsqu'il existe un titre de propriété. A défaut de titre ou en cas de silence de l'acte à ce sujet, la preuve de la mitoyenneté s'établit selon des signes extérieurs sur le mur décrits par la loi (exemple: sens de l'inclinaison du sommet du mur).

Les présomptions légales de mitoyenneté peuvent être détruites par un titre, par la prescription trentenaire ou par témoignage. Chacun des propriétaires du mur mitoyen a le droit d'utiliser le mur à condition de respecter les droits de son voisin. Chacun doit veiller à son entretien et à sa conservation et éviter tout acte de nature à causer un dommage au mur.