

# LES SERVITUDES

Le droit de propriété immobilière peut être affecté par l'existence d'une charge au profit de la propriété voisine, instituée par la loi ou de façon conventionnelle par les propriétaires. C'est ce que les juristes appellent une servitude.

# Des obligations liées à la propriété

Une servitude est une charge qui grève la propriété d'un bien immobilier, bâti ou non, au profit d'une autre propriété (art. 637 du code civil). Le bien sur lequel elle porte s'appelle le « fonds servant » et celui qui en tire avantage est nommé le « fonds dominant ». La servitude est un droit qui s'attache à la propriété (droit réel) et non au propriétaire (droit personnel). Conséquence : elle suit le bien, quel que soit le propriétaire. En cas de vente ou de donation, elle doit être inscrite dans l'acte de transfert de propriété.

## → LES DIFFÉRENTS TYPES DE SERVITUDES

Les servitudes tirent leur origine soit de dispositions légales, soit de la configuration naturelle des lieux, soit de conventions passées entre les propriétaires (art. 639 du code civil). Et quelle que soit leur origine, elles peuvent avoir des caractéristiques différentes (apparentes ou non, continues ou non), dont découlent des règles juridiques distinctes, notamment sur leur mode d'acquisition.

### Les servitudes légales

Les servitudes imposées par la loi servent différents intérêts :

- **L'utilité publique ou communale.** Relèvent de cette catégorie celles qui ont pour

objet le marchepied le long des cours d'eau domaniaux, la construction ou la réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux. Certaines charges peuvent se rattacher à cette notion, comme l'obligation de construire à une certaine distance des cimetières, de supporter le passage de canalisations publiques d'eau et d'assainissement, de lignes électriques...

- **L'utilité des particuliers.** Elles ont notamment pour but d'organiser au mieux les relations de voisinage. Une partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale. Les autres régissent les murs et fossés mitoyens, les distances de certaines constructions (puits, etc.), les vues sur la propriété du voisin, l'égout des toits, le droit de passage.

### Les servitudes naturelles

Certaines servitudes sont organisées par la loi, mais elles résultent de la topographie des lieux (art. 640 à 648 du code civil). C'est le cas de la servitude d'écoulement des eaux, des sources, des rivières... Le droit d'exiger le bornage de son terrain ou la clôture de sa propriété relève aussi de cette catégorie.

### Les servitudes conventionnelles

Les propriétaires peuvent établir volontairement des servitudes, à condition qu'elles ne s'imposent pas à une personne au ●●●



Si le fonds qui profite de la servitude est divisé, chaque parcelle résultant de la division bénéficie de la servitude, à condition que cela n'entraîne pas son aggravation. Ainsi, le droit de passage bénéficie à tous les copropriétaires. À l'inverse, la division du fonds grevé de la servitude ne doit pas aboutir à la modifier ou la diminuer pour le fonds bénéficiaire.

••• profit d'une autre, mais à un fonds en faveur d'un autre, et qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public (*art. 686 du code civil*). Ainsi, elles ne peuvent pas établir une inaliénabilité perpétuelle, qui empêcherait de vendre un bien, car c'est contraire au principe de libre circulation des biens.

L'usage et l'étendue de ces servitudes sont fixés dans le titre qui les institue. Sinon, les règles sont établies par les articles 687 et suivants du code civil.

Exemples de telles conventions : la servitude de vue, de tour d'échelle, de passage hors des cas prévus par la loi (ainsi un propriétaire peut consentir un droit de passage sur son fonds à la propriété voisine même si celle-ci n'est pas enclavée)...



Le vendeur doit déclarer les servitudes non apparentes ou occultes dans le contrat de vente

(*art. 1638 du code civil*). Car, selon la charge qu'elles représentent, elles peuvent modifier la valeur du bien sur lequel elles s'appliquent. Sans cette information, l'acquéreur peut demander la résiliation de la vente ou des dommages et intérêts si ces servitudes sont d'une telle importance que l'on peut présumer qu'il n'aurait pas acheté s'il en avait eu connaissance.

## Les servitudes continues ou discontinues

Une servitude est continue lorsqu'elle s'exerce en permanence sans aucune intervention de l'homme (*art. 688 al 2 du code civil*). C'est le cas des conduites d'eau, des égouts, des vues...

Elle est, au contraire, discontinue (*art. 688 al 3 du code civil*) lorsqu'elle suppose le fait de l'homme pour être exercée. C'est le cas du droit de passage ou de puisage.

## Les servitudes apparentes ou non apparentes

Une servitude est apparente lorsqu'elle est matérialisée par un ouvrage extérieur, telles une porte ou une fenêtre.

Au contraire, elle est non apparente lorsqu'elle n'est révélée par aucun signe extérieur et qu'elle ne peut se déduire de la simple observation des lieux. C'est le cas d'une interdiction de construire (servitude non aedificandi) ou de l'autorisation de ne construire qu'à une hauteur déterminée.

En combinant ces notions, il existe quatre types de servitudes :

- **continues et apparentes** (servitude de vue...);
- **discontinues et apparentes** (certaines servitudes de passage...);

- **continues et non apparentes** (servitude non aedificandi...);

- **discontinues et non apparentes** (servitude de pacage : les vaches ne paissent pas continuellement sur le terrain...).



## L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES

Le code civil prévoit plusieurs moyens pour établir une servitude du fait de l'homme, qui varient selon la nature de celle-ci.

### L'acquisition par titre

Tous les types de servitudes, continues ou non, apparentes ou non, peuvent s'acquérir par titre (*art. 690 à 692 du code civil*).

Le titre s'entend d'un document écrit, faisant état de la charge qui grève un fonds au profit d'un autre. Il peut s'agir du titre de propriété, mais aussi d'un autre acte qui crée la servitude : contrat, testament, etc. Ainsi, un procès-verbal de bornage a pu être reconnu comme un titre établissant une servitude de passage dans la mesure où ce document témoignait de l'accord des propriétaires concernés à l'institution de cette charge (*cass. 3<sup>e</sup> civ., du 14.6.2018, n° 17-20095*). La Cour de cassation a également admis comme titre établissant une servitude de passage une lettre signée par l'un des propriétaires du fonds grevé, annexée à l'acte notarié d'acquisition du fonds bénéficiaire lorsque, en plus, les époux ont laissé le voisin exercer son droit de passage (*cass. 3<sup>e</sup> civ., 27.9.2006, n° 05-16451*).

La convention entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant établissant la servitude peut donc être établie par acte sous seing privé. Toutefois, mieux vaut privilégier la signature d'un acte authentique devant notaire, qui assurera sa publication au service de publicité foncière. De la sorte, les propriétaires successifs seront informés de son existence lors des mutations de propriété (vente, donation, legs), évitant ainsi les litiges.

Notez que lorsqu'une servitude est créée conventionnellement, elle peut donner

lieu au versement d'une indemnité au propriétaire du fond grevé ou être consentie gratuitement.

### L'acquisition par prescription

Seules les servitudes continues et apparentes (de vue, d'aqueduc...) peuvent s'acquérir par prescription de 30 ans (*art. 690 du code civil*). Avoir bénéficié d'une servitude pendant 30 ans permet donc de revendiquer définitivement le droit à celle-ci. Il s'agit d'une prescription dite « acquisitive ». C'est possible lorsqu'un propriétaire revendique une servitude dont il a eu une possession continue et ininterrompue, paisible, publique et non équivoque à titre de propriétaire (*art. 2261 du code civil*). La Cour de cassation a considéré, par exemple, que c'était le cas d'une servitude d'aqueduc (passage de l'eau sur un terrain pour alimenter le terrain voisin), assurée par un réservoir de rétention de eaux de source et une canalisation restée en surface pendant plus de 30 ans (*cass. 3<sup>e</sup> civ., du 4.2.2014, n° 12-28670*).

La preuve de la servitude peut être apportée par tous moyens : des témoignages, des photographies...

### L'acquisition par destination du père de famille

La notion de servitude par destination de père de famille vise le cas où le propriétaire d'un terrain l'a divisé pour en vendre une partie après avoir réalisé dessus des aménagements tels qu'ils entraînent une servitude d'un fonds sur l'autre après la cession. Il faut que ce soit la même personne qui ait réalisé les aménagements et divisé le fonds. Si des arbres sont, par exemple, plantés au milieu d'un terrain que le propriétaire découpe en deux parties à hauteur des plantations, l'acquéreur devra supporter que les arbres ne soient pas forcément à une distance réglementaire (voir p. 31).

Seules les servitudes continues et apparentes peuvent se prouver par destination du père de famille (*art. 692 et 694 du code civil*). Cependant, la Cour de cassation

## → Zoom

### QUAND LE TITRE A ÉTÉ PERDU

Lorsque la servitude s'exerce depuis moins de 30 ans et que le titre l'instituant a été perdu, la preuve de son existence peut être établie par un acte reconnaissant, c'est-à-dire un document émanant du propriétaire du fonds asservi, qui en reconnaît l'existence en rappelant l'acte qui l'avait établie et qui a été perdu. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation du fonds au bénéfice duquel la servitude s'exerce. Ce genre de reconnaissance n'est valable que pour les servitudes continues non apparentes ou discontinues.

admet qu'une servitude discontinue et apparente (servitude de passage) puisse être établie de la sorte, à condition que les signes apparents de servitude existent lors de la division du terrain et que l'acte de division ne comporte aucune disposition contraire au maintien de la servitude (*cass. 3<sup>e</sup> civ., du 8.6.2017, n° 16-16402*).

### → L'EXERCICE DES SERVITUDES

L'usage et l'étendue des servitudes légales sont déterminés par la loi, mais les parties peuvent y déroger conventionnellement si elles sont d'utilité privée. En revanche, ce n'est pas possible pour les servitudes légales d'utilité publique. Pour les servitudes conventionnelles, c'est le titre qui définit les modalités d'exercice. À défaut, ce sont les règles du code civil.

### Droits et obligations du propriétaire du fonds grevé

Le terrain qui supporte la charge de la servitude est tenu à certaines obligations :

- **accorder les droits accessoires nécessaires à son utilisation** (*art. 696 du code civil*). Par exemple : la servitude consentie pour puiser l'eau à sa fontaine entraîne nécessairement un droit de passage sur sa propriété. Ce principe d'accessoire s'applique également lorsque la servitude est acquise par prescription ou par destination du père de famille; ●●

#### À lire aussi

- Les plantations, p. 28
- Les vis-à-vis, p. 38
- Le passage, p. 54
- Les eaux, p. 76

••• • **ne rien faire qui puisse gêner l'usage de la servitude.** Le propriétaire assujéti à la servitude ne peut pas en diminuer l'usage ou la rendre plus incommode (*art. 701 du code civil*). Par exemple, dans le cas d'une servitude de passage, si le propriétaire qui doit la servitude veut clore son terrain et installer un portail, il doit remettre au propriétaire bénéficiaire les moyens de passer sans difficulté (clés, télécommande...). Il ne peut pas non plus changer l'état des lieux ni déplacer l'assiette de la servitude dans un autre endroit. Il peut, toutefois, proposer au propriétaire bénéficiaire un autre fonds pour profiter de sa servitude si le lieu initial est plus onéreux pour le débiteur ou l'empêche de faire des réparations avantageuses. Le bénéficiaire ne peut refuser si l'exercice de la servitude sur le nouveau lieu est aussi commode pour lui que sur l'ancien.

Sachez que, si le titre prévoit que le propriétaire du fonds servant doit réaliser à ses frais les ouvrages nécessaires à l'usage ou à la conservation de la servitude, il peut, pour s'en affranchir, abandonner son fonds au propriétaire bénéficiaire de la servitude, même sans son accord (*art. 699 du code civil*).

## Droits et obligations du propriétaire bénéficiaire

Le code civil donne les moyens au bénéficiaire d'exercer sa servitude sans aller au-delà du strict nécessaire pour cela.

• **Créer des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude.** Le propriétaire bénéficiaire peut ainsi faire des travaux nécessaires pour user de son droit ou le conserver. Exemple : les juges ont admis le goudronnage du lieu où s'exerçait un droit de passage. Attention ! Les ouvrages doivent être nécessaires à l'usage et à la conservation du droit, et pas seulement utiles. Les frais occasionnés sont à la charge du propriétaire bénéficiaire, sauf convention entre les parties.

• **Ne pas aggraver la servitude.** Le bénéficiaire de la servitude ne peut faire sur sa propriété ou sur celle du propriétaire assujéti aucun changement qui aggrave la servitude

initiale (*art. 702 du code civil*). Par exemple, une servitude de passage accordée pour accéder à pied à un jardin ne peut être aménagée pour permettre le passage de voitures. Lorsque le propriétaire du fonds dominant viole cette interdiction, les tribunaux peuvent l'obliger à remettre les lieux dans l'état où ils étaient et/ou à verser une indemnité au propriétaire du fonds servant.

## → L'EXTINCTION DES SERVITUDES

Les servitudes sont par nature perpétuelles. Il est aussi possible de créer conventionnellement des servitudes temporaires. Elles prennent fin de quatre manières.

• **Par l'impossibilité d'exercice.** Elles cessent lorsque les choses se trouvent dans un tel état que l'on ne peut plus en user (*art. 703 du code civil*). L'impossibilité d'exercice peut résulter de phénomènes naturels : par exemple, quand une crue a détruit un pont qui servait à une servitude de passage et dont la reconstruction n'a pas été autorisée (*cass. 3<sup>e</sup> civ., 11.12.2012, n° 11-25947*). Elle peut aussi résulter du fait de l'homme. Exemple : la servitude de vue disparaît avec la destruction du bâtiment qui en profitait. Cependant, les servitudes revivent si les choses sont rétablies dans leur état antérieur (dans le cas de la reconstruction du pont ou du bâtiment détruit, par exemple), sauf s'il s'est écoulé un délai de 30 ans.

• **Par la réunion des fonds.** La servitude s'éteint lorsque le fonds dominant et le fonds servant sont réunis dans la même main (*art. 705 du code civil*).

• **Par le non-usage pendant 30 ans.** La servitude s'éteint lorsqu'elle n'est pas utilisée pendant 30 ans (*art. 706 du code civil*).

• **Par la renonciation.** Le propriétaire bénéficiaire de la servitude peut y renoncer unilatéralement si elle s'exerce sans contrepartie pour le propriétaire du fonds grevé. Il est recommandé d'établir un acte authentique avec publication au fichier foncier pour rendre la renonciation opposable aux tiers. ■