



Les Servitudes : Généralités

Sources : Articles 637 et s. du code civil

1-) La notion de servitude

❶ Définition et nature des servitudes

Une servitude est une charge imposée sur un héritage appelé « **fonds servant** » pour l'usage et l'utilité d'un héritage appelé « **fonds dominant** » et appartenant à un autre propriétaire. La notion de servitude suppose donc l'existence de deux immeubles appartenant à des propriétaires différents. Cependant, tel n'est pas le cas des servitudes administratives qui, imposées par la puissance publique dans un but d'intérêt général, ne bénéficient pas à une autre propriété.

Les servitudes sont des droits réels immobiliers. Elles sont donc attachées au fonds et non aux personnes. Elles suivent l'immeuble dans l'hypothèse d'une vente.

Le régime de protection du domaine public s'oppose à ce qu'il soit grevé d'une servitude. Le domaine privé de la commune peut quant à lui supporter des servitudes.

❷ Les types de servitudes

Les servitudes sont dites **continues** si elles ne nécessitent, pour leur usage, aucune intervention humaine postérieure à leur établissement, comme les canalisations ou les vues. Celles qui impliquent au contraire une action humaine, tels le passage ou le puisage sont dites **discontinues**.

Les servitudes peuvent être **apparentes** si elles se concrétisent par un ouvrage ou un signe extérieur (porte, aqueduc...) ou **non apparentes** si tel n'est pas le cas (canalisation souterraine, interdiction de construire...).

❸ L'instauration des servitudes

Les servitudes découlent de la situation naturelle des lieux, de la loi ou d'une convention. Les servitudes imposées par la loi peuvent avoir pour objet l'utilité publique ou l'utilité des particuliers.

Les servitudes continues et apparentes peuvent également s'acquérir par une **possession trentenaire** continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

2-) Le régime des servitudes conventionnelles

❶ Etablissement de la convention

Pour être opposable aux tiers, le titre établissant la servitude doit être un **acte authentique**, c'est-à-dire **notarié** ou éventuellement **en la forme administrative** pour les communes, et publié au Bureau des Hypothèques.

En cas de perte du titre constitutif d'une servitude continue et non apparente ou discontinue, il peut être remplacé par un titre émanant du propriétaire du fonds asservi reconnaissant l'existence de la servitude.

L'usage et l'étendue de la servitude sont prévus par le titre instituant la servitude ou, à défaut, par le code civil.

② Droits et obligations liés à la servitude

➤ Le bénéficiaire de la servitude

Il dispose d'un droit accessoire lui permettant de réaliser tout ce qui est **nécessaire** à l'usage et à la conservation de la servitude. Le financement des ouvrages de conservation est cependant en principe à sa charge.
Le bénéficiaire de la servitude ne peut faire aucun changement qui aggrave la condition du fonds servant.

➤ Le propriétaire du fonds servant

Il est tenu d'accorder tout ce qui est nécessaire à l'usage et à la conservation de la servitude.

Il ne peut rien faire qui tende à diminuer ou à rendre plus incommode l'usage de la servitude. Ainsi il ne peut ni changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude sauf à prouver que la charge originelle est devenue plus lourde et qu'un endroit aussi commode permettrait l'exercice de la servitude.

③ Extinction

Une servitude conventionnelle peut s'éteindre :

- ↳ par une renonciation conventionnelle des parties consignée dans un acte authentique publié à la conservation des hypothèques,
- ↳ par la réunion dans une même main des fonds servant et dominant,
- ↳ par le non usage de la servitude pendant trente ans,
- ↳ par un état des choses tel qu'on ne peut plus user de la servitude.

Comme autorités poursuivant un but d'intérêt général, les collectivités peuvent se prévaloir des servitudes administratives. Comme propriétaires d'un domaine privé, elles sont concernées par les servitudes privées.