

vous et nous

DIMANCHE PROCHAIN Les vues et les jours



Les servitudes peuvent être imposées par la loi ou découler d'une convention entre voisins et elles se transmettent aux propriétaires successifs. Photo archives Le DL /Françoise GRUBER

Laisser le passage, permettre l'écoulement des eaux... Les servitudes créent des obligations entre propriétaires de terrains voisins. Elles s'imposent aux propriétaires successifs : à vérifier avant d'acheter !

Qu'est-ce qu'une servitude ?

Une servitude est un droit attaché à un bien immobilier, bâti ou non. Quand elle concerne des particuliers, elle lie deux propriétés (ou « fonds ») : celle à qui profite la servitude, le fonds dominant, et celle qui supporte la servitude, le fonds servant. Ainsi une servitude de passage oblige un propriétaire à laisser ses voisins traverser sa propriété ; une servitude de vue limite les possibilités de créer des ouvertures, fenêtres ou autres, donnant sur la propriété voisine.

Que se passe-t-il lors de la vente du bien ? La servitude se transmet aux propriétaires successifs du fonds concerné, qui la subiront ou en bénéficieront selon le cas. Il faut donc absolument avoir connaissance des éventuelles servitudes qui grèvent le terrain avant toute acquisition, d'autant qu'elles peuvent déprécier la valeur du bien immobilier puisqu'elles en restreignent l'usage. A cet effet, le notaire analysera les titres de propriété antérieurs et les documents d'urbanisme afin de vous informer d'éventuelles servitudes. Certaines pourraient contrecarrer vos projets. Difficile par exemple de creuser une piscine si les canalisations de votre voisin traversent le jardin ! Quelles sont

les différentes catégories de servitudes ? Les servitudes peuvent être imposées par la loi ou découler d'une convention entre voisins. Par exemple, le code civil impose certaines distances pour effectuer des plantations et oblige les propriétaires à laisser s'écouler les eaux de pluie qui ruissellent des terrains attenants. Parmi ces servitudes légales qui s'imposent à tous, on notera que l'article 682 du Code civil reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé le droit d'obtenir de ses voisins un passage suffisant à sa propriété (y compris pour le raccorder aux réseaux d'eau, d'électricité...), moyennant une indemnité. A défaut d'accord amiable, le tribunal de grande instance est compétent pour déterminer l'emplacement du passage et le montant de l'indemnité. Celle-ci peut être versée en une seule fois ou de manière périodique. D'autres servitudes résultent d'usages locaux encore en vigueur, par exemple la servitude de tour d'échelle, qui permet au voisin d'obtenir un droit de passage le temps d'effectuer des travaux. A côté des servitudes légales, les servitudes conventionnelles résultent généralement d'un accord entre propriétaires voisins. Ces servitudes ne seront opposables aux acquéreurs que si elles sont mentionnées dans le titre de propriété ou ont fait l'objet d'une publicité foncière. D'où la nécessité de recourir à un notaire afin de les instaurer par acte authentique.