

**DROIT DES BIENS****Séance 7 - Les démembrements du droit de propriété : les servitudes**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>Le domaine de la servitude.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>A)</b>  | <b>La qualification de la servitude en présence de deux fonds.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>B)</b>  | <b>Un fonds imposant une charge à l'autre.....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>C)</b>  | <b>Un fonds procurant une utilité à l'autre. ....</b>                  | <b>5</b>  |
| <b>D)</b>  | <b>Les caractères de la servitude.....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1)         | Le caractère réel et immobilier.....                                   | 6         |
| 2)         | Le caractère perpétuel.....  | 6         |
| a)         | Le caractère perpétuel de la servitude .....                           | 6         |
| b)         | Exception : l'admission du caractère temporaire .....                  | 7         |
| <b>II.</b> | <b>Le régime des servitudes .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>A)</b>  | <b>L'établissement de la servitude.....</b>                            | <b>7</b>  |
| 1)         | La situation naturelle des lieux.....                                  | 7         |
| 2)         | Les obligations imposées par la loi .....                              | 8         |
| a)         | L'utilité publique.....  | 8         |
| b)         | L'utilité des particuliers.....  | 9         |
| <b>B)</b>  | <b>Les conventions passées entre propriétaires .....</b>               | <b>10</b> |
| 1)         | Le titre.....  | 10        |
| 2)         | La prescription.....   | 10        |
| 3)         | La destination du père de famille.....                                 | 11        |
| <b>C)</b>  | <b>L'exercice de la servitude .....</b>                                | <b>12</b> |
| 1)         | Les prérogatives des usagers de la servitude.....                      | 12        |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 2)   | <i>L'étendue de la servitude</i> .....               | 13 |
| a)   | Les obligations imposées au fonds servant .....      | 13 |
| b)   | Les obligations imposées au fonds dominant .....     | 14 |
| III. | <i>L'extinction de la servitude</i> .....            | 15 |
| A)   | <i>L'impossibilité d'usage de la servitude</i> ..... | 15 |
| B)   | <i>La confusion des deux fonds</i> .....             | 15 |
| C)   | <i>L'absence d'usage pendant trente ans</i> .....    | 16 |

On retrouve parmi les démembrements du droit de propriété, la servitude.



**Attention :** La servitude est définie à l'**article 637 du Code civil** en ces termes : « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. ». Autrement dit, une servitude permet d'utiliser, ou d'user le droit de propriété d'un voisin afin de pouvoir utiliser et user son propre droit de propriété.

La personne physique qui utilise le fonds de son voisin pour pouvoir accéder à sa propriété détient le fonds « dominant ». En revanche, la personne physique qui subit l'usage de son fonds au profit d'un tiers et plus précisément de son voisin détient le fonds dit « servant ». En cela, les servitudes correspondent à un démembrement du droit de propriété. En effet, le propriétaire du fonds servant laisse une partie de l'*usus* au profit du propriétaire du fonds dominant.

Nous sommes donc en présence d'un démembrement partiel du droit de propriété.

Dans le cadre de cette séance, il sera donc question d'étudier le champ d'application de la servitude (I), son régime applicable (II) et enfin l'extinction de la servitude (III).

## I. Le domaine de la servitude

Pour qualifier une servitude, il faut être en présence de deux fonds (A), l'un des deux se voit imposer une charge sur son propre fonds (B) et l'autre en tirant une certaine utilité (C). Enfin on rappellera que pour définir la servitude il faut pouvoir cumuler un certain nombre de caractères (D).

## A) La qualification de la servitude en présence de deux fonds

La servitude se retrouve dans une situation précise : la présence de deux fonds. Ces deux fonds (ou propriétés) doivent appartenir à des propriétaires distincts et les propriétés doivent être dissociées.

Généralement, on peut rajouter un critère de proximité. Les deux fonds doivent être à proximité l'un de l'autre.

Ces deux propriétés doivent être qualifiées de bien immeuble. Il n'est pas possible d'établir une servitude sur un bien meuble. Dès lors, si deux fonds de propriétaires différents sont en présence et que l'un utilise l'autre, il est possible d'être en présence d'une servitude.



**À retenir :** C'est le premier critère de qualification de la servitude :  
**Casse. Civ 3°. 2 décembre 1980.**

## B) Un fonds imposant une charge à l'autre

La servitude, comme son nom l'indique « sert » une chose. Cette chose est un bien immeuble. Comme nous venons de l'expliquer en amont, pour qualifier la situation factuelle de servitude, il faut être en présence de deux fonds (de deux biens immobiliers).



**Définition :** La servitude est une « charge » c'est-à-dire une obligation qui pèse sur un des deux fonds (ou un des deux biens immeubles) dans l'objectif de servir l'autre fonds. Il existe donc un fonds qui impose une charge à l'autre fonds. Le fonds qui supporte la charge est appelé le fonds « servant ». En effet, il sert le fonds voisin. C'est le principe de la servitude.

Le propriétaire du fonds servant va voir ses prérogatives du droit de propriété amputées, modifiées ou restreintes.



**Exemple :** Il se peut que le fonds servant, par l'intermédiaire de la servitude, permette au propriétaire du fonds dominant d'utiliser une partie de son fonds. Le propriétaire du fonds dominant (celui qui a besoin de la servitude) détient une partie de l'usus du propriétaire sans toutefois interdire la jouissance du fonds servant de façon exclusive : **Civ 3° 24 mai 2000, n° 97-22.255**).

### C) Un fonds procurant une utilité à l'autre.

La servitude entre deux fonds ne naît pas d'une volonté fantaisiste, mais au contraire doit pouvoir être qualifiée d'utile. En effet, le fonds à qui profite de l'usage d'un autre fonds est appelé le fonds « dominant ». Il domine le fonds qui le sert. Cependant, il ne peut être établi de servitude que si et seulement si, le fonds servant procure une utilité au fonds dominant.

En l'absence d'utilité pour le fonds dominant, il ne peut y avoir de qualification de servitude : **Cass. Civ 3°. 22 juin 1976**.

### D) Les caractères de la servitude

La servitude est un démembrement du droit de propriété. *De facto*, c'est un droit réel et immobilier (1), qui possède un caractère perpétuel (2).

## 1) Le caractère réel et immobilier

Le caractère réel signifie que l'on est en présence d'une chose. Cette chose est un bien immobilier. En effet, il ne peut y avoir de servitude entre deux biens meubles : **Cass. Civ 3°. 5 décembre 1969.**

## 2) Le caractère perpétuel

La servitude possède un caractère perpétuel (a), cependant il se peut et par exception qu'un caractère temporaire soit admis (b).

### a) Le caractère perpétuel de la servitude



**À retenir :** La servitude suit la vie du bien immobilier (du fonds dominant). En effet, tant que dure la vie du bien immobilier, la servitude vit. En ce sens, elle a un caractère dit « perpétuel ».



**Exemple :** Il a été admis par la jurisprudence que la servitude attachée à un lot de copropriété est un droit à caractère perpétuel : « constituent une charge imposée à un lot de copropriété pour l'usage et l'utilité des autres lots, les engagements relatifs à l'entretien et à l'accès à une piscine souscrits dans le règlement de copropriété, par la SCI propriétaire du lot à usage de piscine. En conséquence, ces droits réels sui generis sont perpétuels » : **Cass. Civ 3°. 7 juin 2018 ; n° 17.17.240.**

Puisque la servitude possède un caractère perpétuel, les droits qui sont attachés ou qui suivent la servitude sont eux-mêmes perpétuels.

## b) Exception : l'admission du caractère temporaire

Par exception, et comme les servitudes peuvent être établies par conventions, la servitude peut avoir un caractère temporaire.

La jurisprudence l'a rappelée en admettant la licéité des conventions portant sur des servitudes temporaires : « la stipulation d'une servitude temporaire est licite » : **Cass. Civ 3°. 22 mars 1989**. Dès lors que les servitudes sont établies par conventions, une clause insérant une servitude temporaire et délimitée dans le temps, est tout à fait licite.

## II. Le régime des servitudes

Le régime des servitudes renvoie à l'établissement de la servitude elle-même (A), ainsi qu'à son exercice (B).

### A) L'établissement de la servitude

Il existe trois modes d'établissement de la servitude. La première provenant de la situation naturelle des lieux (1), la deuxième des obligations imposées par la loi (2) et enfin des conventions passées entre propriétaires (3).

#### 1) *La situation naturelle des lieux*

L'article 639 du Code civil dispose que : « *elle dérive de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi ou des conventions entre les propriétaires* ».

Une servitude peut être imposée à un fonds servant, car la situation naturelle des lieux, l'y oblige. En effet les **articles 640, 641, 642, 643, 644 et 645 du Code civil**

énumèrent les cas dans lesquels, la situation naturelle des lieux crée une servitude. Il s'agit plus précisément des cours d'eaux, de l'écoulement des eaux, ou encore des eaux pluviales attenants à deux fonds. Ces situations sont exceptionnelles, mais relativement courantes en zone rurale.

## 2) Les obligations imposées par la loi

Les servitudes établies par la loi sont énumérées aux **articles 649, 650, et 682 du Code civil**. On peut les subdiviser en deux catégories, la première ayant une utilité dite publique (a) et la deuxième ayant une utilité pour les particuliers (b).

### a) L'utilité publique

L'**article 649 du Code civil** dispose : « Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. ».

L'**article 650** à son tour, dispose que : « Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le chemin de long des cours d'eau domaniaux, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux. Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers ».

L'**article 650 du Code civil** rappelle que, dès lors qu'il existe une servitude concernant l'utilité publique ou communale, des règles particulières au domaine public sont applicables.



**Exemple :** Par exemple, en cas de servitude aéronautique, il faut se référer à l'**article L. 6351-1 du Code des transports** ; ou encore si l'on est en présence d'une servitude concernant un plan local d'urbanisme, il faut se référer au **Code de l'urbanisme et à l'article R-126-1 de ce même Code**.

La jurisprudence l'a rappelée en ces termes : « les règles applicables aux servitudes établies pour l'utilité publique ou communale sont déterminées par les lois ou des règlements particuliers, ce qui exclut le recours à celles régissant les servitudes de



droit privé instituées pour l'utilité des particuliers » : **Cass. Civ 3° 7, mars 2007, n° 05-15.057.**

#### b) L'utilité des particuliers

Dans le cadre du cours concernant le droit des biens et les démembrements de la propriété, les servitudes étudiées concernent exclusivement le droit des particuliers sur leurs biens.

Il existe donc des situations où la servitude est d'utilité privée et ne s'adresse qu'à des particuliers. C'est notamment le cas du droit de passage.

Ce droit est en réalité une servitude encadrée par la loi et à l'**article 682 du Code civil** qui dispose que :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Il existe donc une servitude imposée par la loi dès lors que plusieurs conditions sont réunies :

- Il faut que le fonds dominant se retrouve dans une situation d'enclave, c'est-à-dire qu'il n'a pas d'accès sur la voie publique.
- l'accès à la voie publique, où l'issue sur la voie publique doit être impossible
- Enfin, le droit de passage et la servitude qui en découle ne doivent pas correspondre à une simple commodité pour le fonds dominant.

## B) Les conventions passées entre propriétaires

Il résulte de l'**article 686 du Code civil** qu'il existe plusieurs modes d'établissement de la servitude du fait de l'homme : le titre (1), la prescription (2), et la destination du père de famille (3).

### 1) Le titre

L'établissement d'une servitude par titre signifie que la servitude peut être établie par acte juridique. L'acte juridique est soumis aux exigences de la preuve littérale. De plus, étant un acte reconnaissant l'existence de droits réels immobiliers, il doit être publié au registre de la publicité foncière pour pouvoir être opposable aux tiers.

L'acte juridique peut prendre la forme d'un testament ou d'une convention.

Si la création de la servitude par la volonté de l'homme est permise, elle doit tout de même correspondre à la situation que crée la servitude. Il doit être imposé une charge à un fonds servant par le fonds dominant qui justifie de l'utilité de cette servitude. Si cette condition n'est pas remplie, le titre n'est pas légal et sera qualifié autrement par les magistrats soumis au litige.

### 2) La prescription

Dès lors que le fonds dominant possède, par exemple, un droit de passage sur le fonds servant, pendant trente ans, il est possible de prescrire par l'effet de la prescription acquisitive. Cependant, il faut que les critères de la prescription acquisitive de l'**article 2272 du Code civil** soient réunis. À ce titre, la possession doit être **utile et complète**.



**Attention :** Il existe une différence entre les types de servitudes. En effet, soit la servitude est continue et apparente, soit elle est discontinue ou non apparente.

Conformément à l'**article 589 du Code civil** qui dispose que :

« Les servitudes sont apparentes ou non apparentes. Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. »

Seules les servitudes continues et apparentes peuvent être prescrites. En effet, l'**article 690 du Code civil** dispose que : « les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par prescription ». La jurisprudence a rappelé ce principe en admettant que : « les juges du fonds ne peuvent reconnaître l'existence d'une servitude sans constater les caractères apparents et continus qui auraient permis son acquisition par la possession de trente ans ou sans relever un titre légal ou conventionnel qui pourrait la fonder » : **Cass. Civ 3°. 9 janvier 1974.**

### *3) La destination du père de famille*

**Question :** Qu'est-ce que la destination du père de famille ?

La destination du père de famille correspond à une situation factuelle antérieure à l'état préexistant aux deux fonds voisins. En effet, c'est la situation dans laquelle, les deux fonds (dans le temps) n'appartenaient qu'à un seul et même propriétaire. De ce fait, il n'existait pas de servitude puisque l'entièreté de la propriété permettait l'usage absolu du fonds.

Cependant, la propriété a été divisée. Cette division a créé un état de dépendance concernant l'un des deux fonds à l'égard de l'autre. L'**article 693 du Code civil** définit cette situation en ces termes : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ». Dans ces conditions, la servitude par destination du père de famille est créée : **Cass. Civ 3°. 10 octobre 1984.**

## C) L'exercice de la servitude

L'exercice de la servitude revient à rappeler les prérogatives offertes par la servitude (1), et la fixité de leur étendue (2).

### *1) Les prérogatives des usagers de la servitude*

Pour déterminer quelles sont les prérogatives offertes aux usagers de la servitude, il faut déterminer comment la servitude a été établie. En effet, si la servitude est d'origine conventionnelle, c'est le contenu de la convention qui déterminera les prérogatives possibles pour les parties.

En revanche, si la servitude est d'origine légale, c'est le fondement juridique de la servitude qui déterminera les droits et obligations des fonds servant et dominants. C'est par exemple, le cas de la servitude de passage ou encore appelée « droit de passage » encadré aux **articles 682 et 683 du Code civil**.

Cependant, il peut y avoir une multiplicité de situations factuelles qui donnent lieu à la qualification d'une servitude légale. La loi ne détermine pas toujours les prérogatives des usagers de la servitude. En cas de difficulté, il revient au magistrat de trancher l'étendue des prérogatives des usagers de la servitude.

De manière générale, il existe deux types d'actions que peuvent effectuer les propriétaires des fonds : les actes matériels relatifs à la servitude et les actes juridiques.

S'agissant des actes matériels, l'**article 697 du Code civil** dispose que : « celui auquel est due une servitude a le droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver ». Autrement dit, le fonds dominant peut effectuer des actes matériels pour continuer d'user et conserver la servitude. La conservation de la servitude peut aussi se matérialiser par des actes juridiques nécessaires à sa conservation, tel que le référé par exemple.

Le propriétaire du fonds servant, quant à lui ne peut s'y opposer. De plus, l'**article 698 du Code civil** met à la charge du fonds dominant le coût des réparations d'usage, d'entretien et de conservation sauf clause contraire insérée dans un titre.

## 2) *L'étendue de la servitude*

L'étendue de la servitude impose des obligations au fonds servant (a) ainsi qu'au fonds dominant (b).

### a) Les obligations imposées au fonds servant

L'**article 701 du Code civil** dispose que :

« Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser. »

Cet article détermine ce que l'on appelle, la fixité de la servitude. La fixité de la servitude impose au propriétaire du fonds servant une obligation de respecter l'usage et la commodité de la servitude : **Cass. Civ 3°. 21 novembre 1969.**

En revanche, il est possible de déplacer l'assiette de la servitude.

- A l'initiative du fonds servant et suivant une double condition : l'assignation primitive doit être devenue plus onéreuse pour lui. De plus, le nouvel endroit proposé par le propriétaire du fonds servant doit être aussi commode pour l'exercice de ses droits : **Cass. Civ 3°. 24 mars 1982.** À cet effet, les coûts

engendrés par la demande de modification de l'assiette doivent être supportés par le propriétaire du fonds servant : **Cass. Civ 3°. 31 octobre 2006, n° 05-17.519.**

- A l'initiative du fonds dominant : la demande de modification de l'assiette de la servitude ne peut être réalisable que si et seulement si le fonds servant, accepte la demande du fonds dominant : **Cass. Civ 3°. 26 avril 1979.**

#### b) Les obligations imposées au fonds dominant

L'**article 702 du Code civil** dispose que « De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier. ». Cet article rappelle qu'il existe un principe de fixité de la servitude.

En effet, la jurisprudence a rappelé que : « le propriétaire du fonds dominant est soumis à la règle de la fixité de la servitude, qui lui interdit d'apporter à l'état des lieux des modifications entraînant une aggravation de la charge grevant le fonds servant ». **Cass. Civ 3°. 13 mai 1971, n° 90-10.917.** Les magistrats ont un pouvoir d'appréciation souverain quant à la notion d'aggravation. Ainsi il a été jugé, « qu'une servitude conventionnelle de passage résultant de la création d'une ZAC sur le fonds dominant, celle-ci conduisant à la desserte de plusieurs centaines de logements » entraînait une aggravation de la servitude : **Cass. Civ 3°. 14 juin 2018, n° 17-20.280.**

**Question :** Quelles sont les sanctions applicables à l'aggravation ou la modification de la fixité de la servitude ?

La jurisprudence a rappelé que « les juges du fond apprécient souverainement les modalités de réparation du dommage résultant de l'aggravation d'une servitude. Ils peuvent ordonner au propriétaire du fonds dominant de faire cesser l'aggravation ». **Cass. Civ 2°. 6 mai 1976.** La cessation de l'aggravation peut donc être imposée, tout comme, le paiement d'une indemnité : **Cass. Civ. 3°. 11 juin 1974.**

### III. L'extinction de la servitude

Il existe trois hypothèses dans lesquelles, la servitude peut s'éteindre : l'impossibilité d'usage (A) ; la réunion du fonds servant et dominant (B) et enfin, l'absence d'usage (C).

#### A) L'impossibilité d'usage de la servitude

Comme nous l'avons indiqué plus en amont, la servitude doit servir le fonds dominant afin qu'il puisse en user. Or, il se peut que l'on ne puisse plus s'en servir. Dans cette hypothèse, la servitude n'a pas plus vocation à être établie.

L'**article 703 du Code civil** dispose que « les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user ». En effet : « lorsque l'usage d'une servitude est devenu définitivement impossible, en raison des modifications résultant dans l'état matériel des lieux, d'ouvrages permanents, les juges du fond peuvent en déduire l'extinction de la servitude » : **Cass. Civ 3°. 9 avril 1974.**

**Question :** Quels sont les effets de l'extinction de la servitude ?

L'extinction de la servitude entraîne par voie de conséquence, « l'autorisation pour le propriétaire du fonds servant à demander la suppression (...), de tous les ouvrages installés en vertu de cette servitude » : **Cass. Civ 3°. 14.decembre 2005, n° 04-14.495.**

#### B) La confusion des deux fonds

Il est possible que le fonds servant achète le fonds dominant et vice-versa. Dans cette hypothèse, on parle de confusion des fonds. La confusion des fonds éteint la servitude. En ce sens, l'**article 705 du Code civil** dispose que : « toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit sont réunis dans la même

main ». Ce principe est régulièrement rappelé par la jurisprudence : « l'acquisition par le propriétaire du fonds dominant de parcelles issues de la division du fonds servant éteint la servitude grevant ces parcelles » : **Cass. Civ 3°. 8 septembre 2016, n° 15-20.371.**

### C) L'absence d'usage pendant trente ans

L'**article 706 du Code civil** dispose que : « les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant trente ans ».

La jurisprudence rappelle que l'absence d'usage pendant trente ans ne concerne que les servitudes du fait de l'homme : **Cass. Civ 3°. 10 octobre 1984.** À ce titre, la charge de la preuve de l'usage revient au propriétaire du fonds dominant : **Cass. Civ 3°. 17 février 1993, n° 90-19.364.** Les magistrats disposent d'une appréciation souveraine quant à l'absence d'usage de la servitude : **Cass. Civ 3°. 9 avril 1970.**

Le point du départ de délai de prescription extinctive est défini à l'**article 707 du Code civil** : « les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude lorsqu'il s'agit de servitudes continues ».

Concernant les servitudes de passage, la jurisprudence a rappelé que : « le délai de prescription extinctive d'une servitude discontinue commence à courir à compter du jour du dernier acte d'exercice de cette servitude » : **Cass. Civ 3°. 11 janvier 2006, n° 4-16.400.**





**À retenir :** Les servitudes sont un démembrement du droit de propriété.

Le propriétaire du fonds servant, consent à ce que le propriétaire du fonds dominant puisse utiliser et jouir d'une partie de sa propriété.

La servitude peut naître de différentes manières : soit du fait de l'homme (généralement par convention), soit légalement, soit par prescription acquisitive dès lors que toutes les conditions sont réunies.

Dès lors que la servitude est établie, elle impose des obligations au propriétaire du fonds servant, comme au propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant ne peut empêcher l'usage de la servitude au profit du fonds dominant. Le propriétaire du fonds dominant ne peut modifier l'usage de la servitude ou l'aggraver.

Cependant, il est possible de changer l'assiette de la servitude sous certaines conditions.

Les magistrats disposent d'une appréciation souveraine quant à la sanction relative à la modification de l'usage ou l'aggravation de la servitude.

Enfin, les servitudes s'éteignent par l'absence d'usage pendant trente ans, par impossibilité d'usage ou encore par confusion entre les mêmes mains du fonds servant et du fonds dominant.