

Les démembrements du droit de propriété : les servitudes

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 qualification de la servitude en présence de deux fonds.

- Immeubles.
- Possible critère de proximité.

Un fonds imposant une charge à l'autre.

- Obligation qui pèse sur un des deux fonds (ou un des deux biens immeubles) dans l'objectif de servir 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.

Un fonds procurant une utilité à l'autre.

- Le fonds à qui profite de l'usage d'un autre fonds est appelé le fonds « dominant ». Il domine le fonds qui le sert.

La servitude est un **droit réel, immobilier et perpétuel**. La servitude suit la vie du bien immobilier (du fonds dominant). En effet, tant que dure la vie du bien immobilier, la servitude vit.

Le régime des servitudes

L'établissement de la servitude

L'exercice de la servitude

La **situation naturelle des lieux** : cours d'eaux, de l'écoulement des eaux, ou encore des eaux pluviales attenants à deux fonds.

Les **obligations imposées par la loi** :

- Utilité publique.
- Utilité des particuliers.

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 dominant.

Les **conventions passées entre propriétaires** :

- Le titre : acte juridique reconnaissant l'existence de droits réels immobiliers, publié au registre de la publicité foncière.
- La prescription : la possession doit être utile et complète. Seules les servitudes continues et apparentes peuvent être prescrites.
- La destination du père de famille : situation factuelle antérieure à l'état préexistant aux deux fonds voisins.

Si la servitude est d'origine conventionnelle, c'est le contenu de la convention qui déterminera les prérogatives possibles pour les parties.

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.

La fixité de la servitude impose au propriétaire du fonds servant une obligation de respecter l'usage et la commodité de la servitude. En revanche, il est possible de déplacer l'assiette de la servitude.

- À l'initiative du fonds servant : 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.
- À 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.

L'extinction de la servitude



1 L'impossibilité d'usage 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 ».

2 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.

3 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 ».

Le point du départ de délai de prescription extinctive est défini à l'**article 707 du Code civil**.

