
Immobilier : les servitudes entre voisins

Publié le 23/12/2014



Autoriser le passage, permettre l'écoulement des eaux... Les servitudes attachées à des terrains créent des obligations entre propriétaires ; elles s'imposent également aux propriétaires successifs.

Autoriser le passage, permettre l'écoulement des eaux... Les servitudes attachées à des terrains créent des obligations entre propriétaires ; elles s'imposent également aux propriétaires successifs.

Attention : pensez à bien vérifier l'existence éventuelle de servitudes avant d'acheter !

Qu'est-ce qu'une servitude ?

Une servitude est un droit attaché à une parcelle bâtie ou non. Quand elle concerne des particuliers, elle lie deux propriétés immobilières (ou « fonds ») : celle à qui profite la servitude (le fonds dominant) et celle qui la subit (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 d'aménager 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 des terrains concernés, qui la subissent ou en bénéficient selon le cas. Avant toute acquisition, il faut donc avoir connaissance exacte des éventuelles servitudes qui grèveraient le terrain, d'autant qu'elles peuvent déprécier la valeur du bien immobilier puisqu'elles en restreignent l'usage. A cet effet, le notaire décrypte les titres de propriété antérieurs et les documents d'urbanisme afin de déceler la présence de ces servitudes.

Certaines servitudes pourraient en effet contrecarrer vos projets. Difficile par exemple de creuser une piscine si les canalisations du voisin traversent votre jardin !

Quelles sont les différentes catégories de servitudes ?

Les servitudes peuvent être imposées par la loi (servitudes légales) ou découler d'une convention entre voisins (servitudes conventionnelles).

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 la 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 fois ou de manière périodique.

D'autres servitudes résultent d'usages locaux encore en vigueur. Par exemple la servitude de tour d'échelle permet au voisin d'obtenir un droit de passage le temps d'effectuer des travaux sur son bien.

A côté des servitudes légales, les **servitudes conventionnelles** résultent généralement d'un accord entre propriétaires voisins (à moins qu'elles ne soient acquises par prescription trentenaire, ou résultent d'une disposition antérieure à la division du terrain). Ces servitudes ne sont 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 constater par acte authentique .

(C) Photo : Fotolia