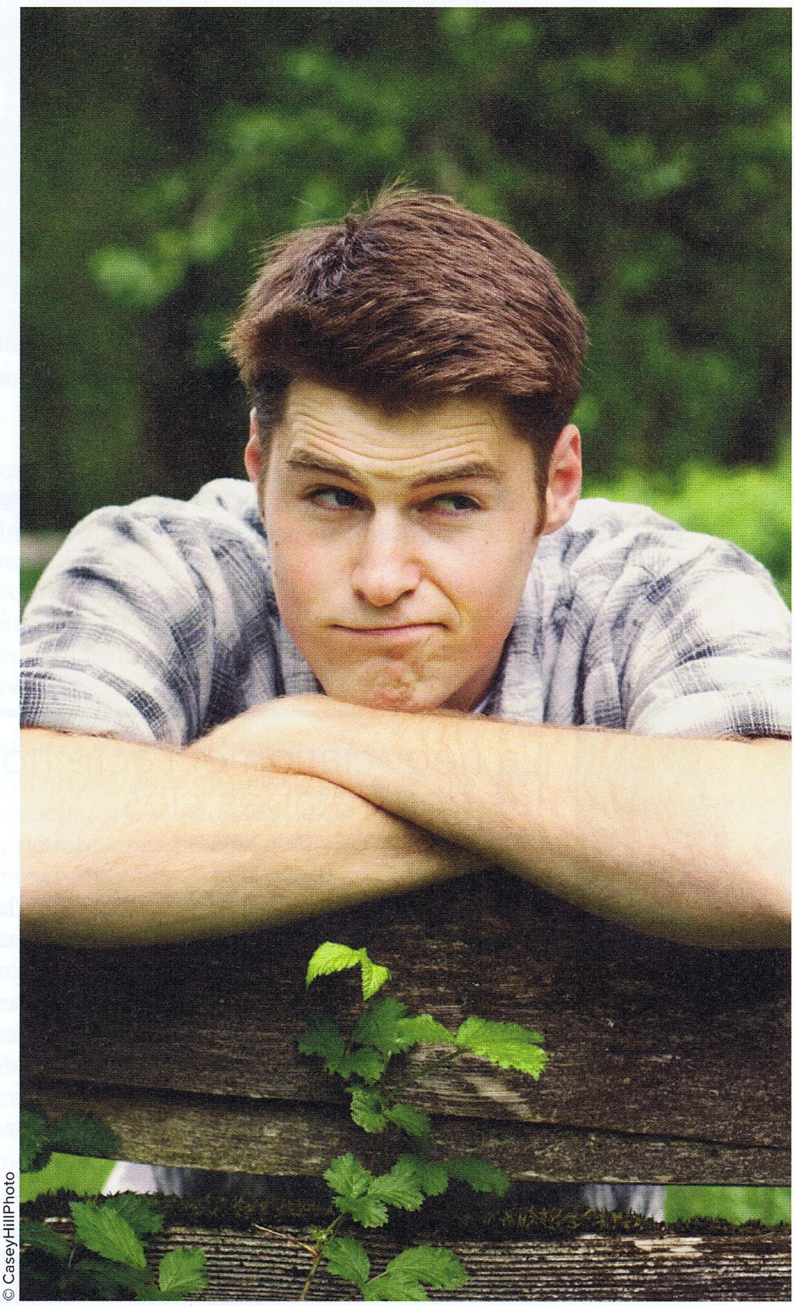
Servitudes : faut-il tout accepter pour de bonnes relations ?

Toute servitude impose des obligations à un propriétaire au profit d'un autre auquel elle accorde un droit. Il est donc essentiel de bien réfléchir avant de la formaliser.


© CaseyHillPhoto

Même si les servitudes les plus répandues sont celles de passage, il en existe de multiples : vue, canalisations, surplomb, etc.
Une servitude impose toujours l'existence d'au moins deux propriétés, appelées « fonds », appartenant à des propriétaires différents. L'idée est simple : le premier fonds, dit « servant », se voit imposer une charge pour l'utilité, la commodité ou l'avantage d'un autre fonds, dit « dominant ». L'exemple type est la servitude de passage. Le propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer un droit de passage sur le terrain de son voisin pour accéder chez lui *(lire ci-après)*.
Une servitude crée ainsi une obligation d'un côté et un droit de l'autre. Dans la mesure où elle est perpétuelle, il est nécessaire de ne pas s'engager à la va-vite et de ne pas tout accepter.

QUAND LA SERVITUDE EST OBLIGATOIRE

Le propriétaire d'un terrain enclavé, c'est-à-dire sans aucun accès à la voie publique, peut demander un droit de passage sur une propriété voisine. Dans ce cas, ce droit ne peut lui être refusé. Reste à s'entendre sur ses modalités pratiques et ses conditions d'exercice. ◆◆◆

◆◆◆ **Le tracé du passage.** Vous devez opter pour le trajet le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique, sauf si un tracé plus long vous est moins dommageable.

L'étendue et les conditions de ce droit. La largeur du passage, les engins autorisés, les heures et jours de passage permis, l'autorisation de stationner ou pas...

Les conditions de son entretien. Votre voisin, qui a demandé la création du passage, sera tenu de supporter l'ensemble des frais liés à l'établissement et à l'entretien de ce droit de passage. Il devra également régler les émoluments du notaire et l'inscription au Service de la publicité foncière. Toutefois, si le passage est utilisé par vous deux, les dépenses seront partagées.

Le montant éventuel de l'indemnité. Vous devez être indemnisé pour les dommages subis comme l'arrachage des arbres lors du tracé du chemin, la gêne provoquée par le passage...

L'idéal est de vous entendre à l'amiable sur tous ces points. Le notaire peut vous aider à parvenir à un accord. En cas d'échec, les modalités devront être fixées par le tribunal de grande instance après expertise judiciaire.

Si au fil du temps, la servitude évolue (modification du tracé par exemple), pensez à faire rédiger et publier par le notaire un acte de modification pour officialiser les changements. C'est la seule façon de sécuriser la servitude dans le temps.

QUAND LE DOUTE EST PERMIS

Selon l'article 682 du Code civil, le terrain est aussi enclavé lorsque l'accès à la voie publique est insuffisant ou encore si une trop forte dénivellation empêche de rejoindre la route. Bref, lorsque le passage est impossible.

Dans le cas contraire, par exemple si l'accès est simplement incommode (route accidentée, mauvaise visibilité pour sortir...), vous pouvez refuser le passage sur votre terrain. En cas de contestation, il appartient au juge de déterminer si l'accès est suffisant ou non.

Ainsi, la Cour de cassation a récemment retenu l'état d'enclave d'un terrain dont l'accès se faisait par un escalier escarpé de 99 marches en très mauvais état et extrêmement pentu en précisant que « *l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation* » *(arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 14 janvier 2016, n° 14-25089)*. À l'inverse, la Cour de cassation a antérieurement décidé qu'un terrain desservi par un escalier de pierre d'une douzaine de marches, normalement praticable, ne pouvait pas être considéré comme enclavé. En effet, selon les juges « *la seule obligation d'emprunter un escalier pour accéder à une propriété servant d'habitation ne suffit pas à caractériser l'état d'enclave* » *(arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 1er octobre 1997, n° 95-15.706)*.

À noter que si votre voisin est directement responsable de son enclavement (il a bâti une construction lui bouchant l'accès à la voie publique par exemple), vous pouvez refuser le

Parole de notaire

D.R.

La négociation et l'acte notarié, les deux étapes clés

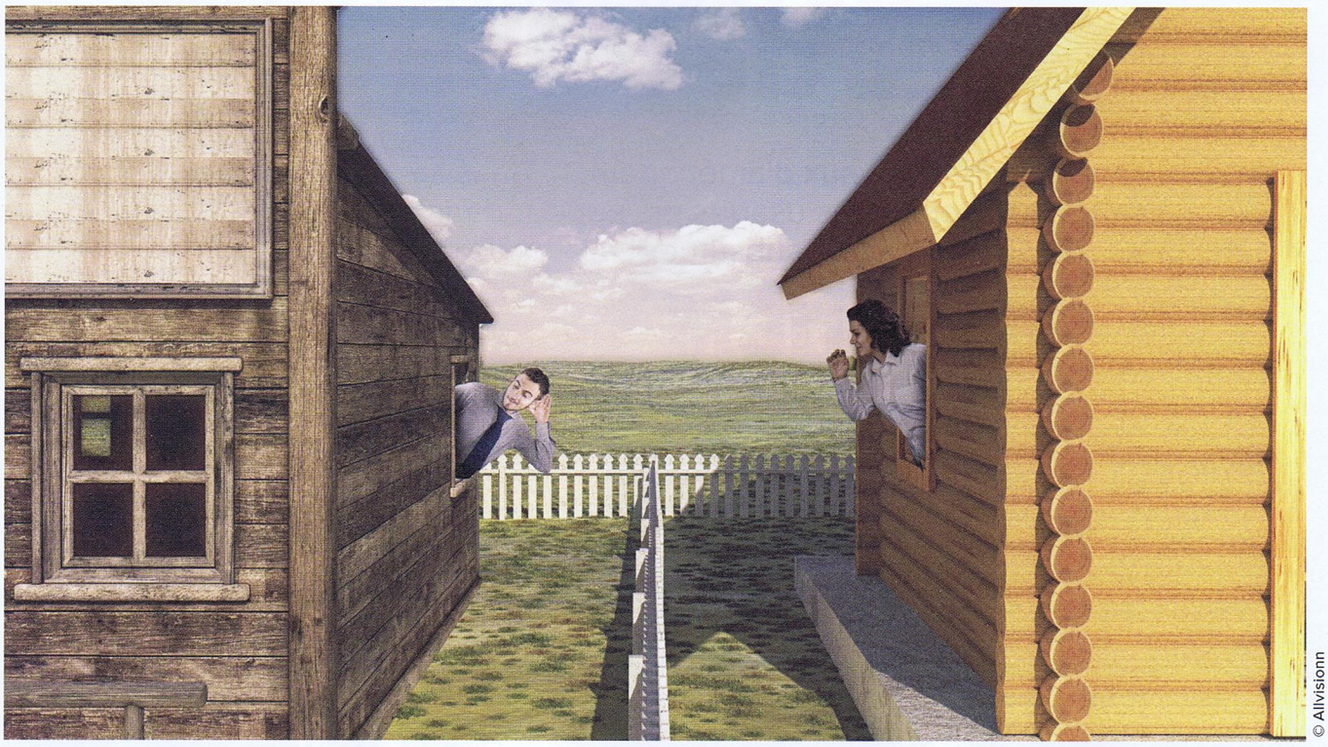
ENTRETIEN AVEC BORIS VIENNE, NOTAIRE

« Il y a toujours deux phases lors de l'établissement d'une servitude : celle de la négociation et celle de l'acte. Il ne faut négliger aucune d'entre elles. Selon le Code civil *(art. 682)*, l'indemnité versée en cas d'enclavement doit être proportionnée au dommage occasionné : destruction d'arbres, nuisances diverses... Il ne doit pas être tenu compte de la valeur vénale du terrain qui supporte la servitude[1] mais la dévalorisation subie par la propriété supportant le passage peut être prise en compte[2]. Dans l'hypothèse d'une servitude amiable, il n'y a en revanche aucune règle. Tout est affaire d'offre et de demande. Et donc de négociation. Le notaire peut vous accompagner dans cette discussion avec votre voisin. À noter que le coût de l'acte est aussi fonction de cette indemnité. Comptez par exemple 1300 € lorsque l'indemnité est fixée à 5000 € ou encore 1000 € si la servitude est consentie à titre gratuit. ◆

PROPOS RECUEILLIS PAR R.M.

(1) *arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 février 1994, n° 92-11.500*

(2) *arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 31 mai 2007, n° 05-11.693*



© Allvisionn

Rien n'empêche de s'entendre avec son voisin, par exemple pour établir une servitude indemnisée et/ou temporaire.

passage sur votre terrain. De même, il ne peut pas non plus exiger une servitude de passage si l'enclavement résulte de la division d'un terrain à la suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat. L'accès à la voie publique doit alors être réalisé sur les terrains objets de la division.

UNE SERVITUDE AMIABLE TOUJOURS POSSIBLE

Hors hypothèse d'enclave, vous n'êtes donc pas tenu d'accepter le passage de votre voisin sur votre terrain, que ce soit par voie aérienne ou souterraine (canalisation). Il peut tout de même vous demander de lui accorder une servitude car passer par chez vous lui évite un grand détour pour accéder à la voie publique; ou votre chemin est plus praticable que le sien; ou il envisage de diviser son terrain pour y construire une seconde maison...

Trois solutions s'offrent à vous. Premièrement, refuser tout simplement : ni lui, ni aucun juge ne peut vous y contraindre. Deuxièmement, accepter une servitude moyennant une indemnisation. Dans ce cas, ne négligez pas la phase de négociation *(lire page ci-contre)*. Troisièmement, accepter mais de façon temporaire car vous vous entendez bien. Concrètement, dans ce dernier cas, vous accordez à votre voisin un droit de passage personnel et non une servitude perpétuelle attachée à son bien. Formulez alors votre accord par écrit, en indiquant que ce droit est personnel et temporaire, et qu'il ne vaut qu'entre vous.

UN ACTE NOTARIÉ PUBLIÉ

Attention, pour qu'une servitude ne soit pas attachée à une personne, c'est-à-dire au propriétaire, mais à un « fonds », c'est-à-dire à un bien immobilier, il faut qu'elle soit mentionnée dans les titres de propriété de chacun des biens concernés. Dès lors, une seule solution : la servitude doit être constatée dans un acte notarié et faire l'objet d'une publication foncière. Gare aux accords informels. Le plus grand des dangers serait de vous mettre d'accord oralement, ou même par écrit, avec votre voisin mais sans effectuer un acte notarié publié. La servitude ne serait alors pas opposable aux futurs propriétaires et si votre voisin vendait, le nouvel acquéreur pourrait remettre en cause l'accord précédemment conclu. ◆

ROSINE MAIOLO

Pour en savoir plus, consultez notre fiche pratique sur les servitudes en page 85.

FICHE **PRATIQUE** N°4

PARLEZ-VOUS « SERVITUDE » ?

Le Code civil consacre une grande partie de ses articles aux servitudes. Si ce mot évoque d'abord la privation de la liberté, il s'agit avant tout d'une charte des relations de bon voisinage, dont les règles reposent sur le bon sens.

➜ Les différentes catégories

- **Les servitudes du fait de l'homme :** elles naissent par un accord entre deux ou plusieurs voisins (un droit de passage, une servitude de non-construction...) ;
- **Les servitudes légales :** elles sont prévues par le Code civil (la servitude due à l'enclave, les vues, les plantations) ;
- **Les servitudes découlant de la situation des lieux** (l'écoulement des eaux...) ;
- **Les servitudes par destination** : elles existaient sur une propriété initiale avant sa division.

➜ La nature d'une servitude

- **apparente** : droit de passage d'une ligne électrique en aérien ;
- **occulte** : droit de passage pour une canalisation ;
- **continue** : la ligne électrique ;
- **discontinue** : le droit de passer à pied ou en voiture sur le terrain d'autrui ;
- **temporaire** : pour une durée déterminée ;
- **perpétuelle** : sans durée ;
- **personnelle** : au profit de telle personne ;
- **réelle** : au profit d'un bien immobilier quel qu'en soit le propriétaire ;
- **publique** : imposée par la loi pour des besoins publics ;
- **privée** : conventionnelle ou légale mais dans un but privé (passage pour cause d'enclave et passage conventionnel).

➜ L'intérêt de l'acte notarié

Même lorsqu'une servitude est évidente, il est judicieux d'en préciser les contours, les conditions d'exercice et les conditions d'entretien. En dehors des servitudes légales, une servitude est avant tout une convention entre deux ou plusieurs propriétaires.