

LES SERVITUDES - RÉPONSES À QUELQUES QUESTIONS COURANTES

Mathias GIROUD, notaire associé

Godffroy ILLOS, diplômé notaire

Une servitude est une charge imposée sur un bien immobilier (fonds servant) au profit d'un autre bien immobilier (fonds dominant).

Cette charge est attachée aux biens concernés ; le changement de propriétaire ne les affecte pas directement.

Les servitudes se transmettent donc aux propriétaires successifs des biens et seront, le plus souvent, relatées dans le titre de propriété (vente, donation, échange...).

Elles conditionnent parfois la qualité des relations entre voisins.

Abordons simplement quelques situations pratiques et questions courantes liées aux servitudes.

1. Vendre une parcelle en imposant à l'acquéreur un engagement de ne jamais y construire : est-ce possible?



Question :

Le propriétaire d'une petite parcelle attenante à mon jardin accepte de me la vendre pour agrandir ma propriété. Il exige cependant que je m'engage, pour moi et pour les propriétaires suivants, à ne jamais construire quoi que ce soit sur la parcelle qu'il me vend.

Est-ce légal ?

Réponse :

Oui, cela est bien possible. Ce type d'engagement est appelé servitude de *non aedificandi*.

Il s'agit d'une obligation perpétuelle, liée au bien, de ne pas construire sur tout ou partie de la parcelle concernée.

Cette servitude est inscrite dans l'acte de vente et oblige non seulement l'acquéreur actuel, mais aussi les futurs propriétaires à ne pas construire.

2. Isolation extérieure et empiètement sur le terrain voisin : que faire ?



Question :

J'ai souhaité faire isoler ma maison par l'extérieur, en pensant que j'avais la place suffisante pour le faire sans empiéter sur la parcelle d'à côté.

Après travaux, il s'avère que l'isolation empiète bel et bien chez le voisin, du sommet du sous-bassement à la gouttière de ma maison.

Le propriétaire voisin peut-il me demander la remise en état ?

La situation peut-elle être régularisée ?

Réponse :

Oui, le propriétaire voisin peut effectivement demander la remise en état d'origine en l'absence de servitude de surplomb.

Il est donc important de vérifier l'emplacement exact de la limite séparative et d'obtenir l'autorisation de son voisin le cas échéant, avant de réaliser de tels travaux.

Depuis la loi du 22 août 2021, il existe une procédure règlementée permettant de solliciter l'accord du voisin avant travaux.

Une demande expresse de surplomb doit être faite avec une proposition d'indemnisation.

Le voisin a alors six mois pour s'opposer pour motif sérieux et légitime.

S'il ne s'y oppose pas dans le délai, le droit de surplomb est constaté par acte notarié ou décision de justice.

Si cette procédure n'a pas été respectée, la situation pourrait malgré tout être régularisée a posteriori avec l'accord du voisin, et cela de deux manières différentes.

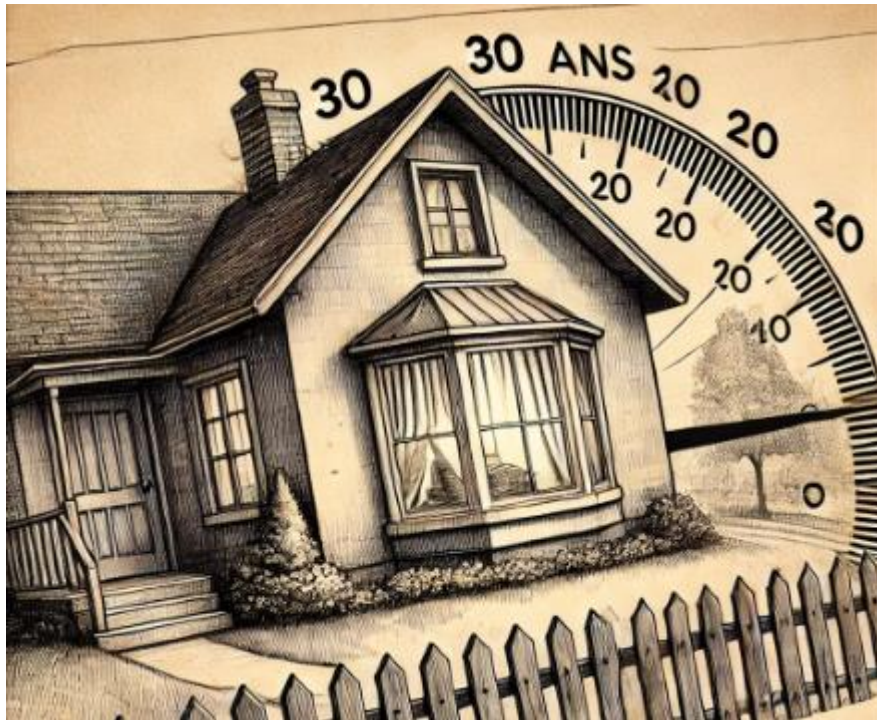
α) Acheter au propriétaire voisin la partie de terrain concernée.

Il peut en effet vendre la partie de terrain où se situe l'empiètement, après identification de cette fraction par un géomètre (division de l'unité foncière).

β) Créer par contrat une servitude de surplomb.

Le propriétaire voisin peut aussi m'autoriser par contrat à empiéter sur son terrain de manière pérenne, moyennant une éventuelle indemnité.

3. Acquérir une servitude par l'écoulement du temps : est-ce possible ?



Question :

Est-ce qu'une servitude peut s'acquérir par prescription?

Réponse :

Oui, mais à la condition de respecter des critères précis.

Pour pouvoir bénéficier de la « prescription acquisitive », la servitude doit être continue et apparente, en vertu de l'article 690 du Code civil.

Exemple 1 : votre famille passe sur le terrain de votre voisin depuis plus de 30 ans, sans contrat qui l'autorise. Bénéficiez-vous une servitude de passage ?

Non, car la servitude de passage n'est pas continue ; elle n'est pas exercée en permanence.

Exemple 2 : une fenêtre dans un mur situé en limite séparative avec le terrain voisin existe depuis plus de 30 ans.

Votre voisin peut-il exiger sa suppression ?

Non, car la servitude de vue, qui est continue et apparente, s'est prescrite après 30 ans d'existence, si l'ancienneté de cette existence peut être prouvée.

4. Accès à la parcelle du voisin pour des travaux : quels sont vos droits ?



Question :

Une façade de ma maison, construite en limite séparative, doit faire l'objet d'un ravalement.

Des ouvriers doivent pouvoir accéder à la parcelle voisine pour installer un échafaudage et l'utiliser le temps des travaux.

Mon voisin peut-il m'interdire l'accès à sa parcelle ?

Réponse :

Oui, il peut vous refuser l'accès si votre parcelle ne bénéficie pas déjà, par contrat, d'une servitude « de tour d'échelle ».

Malgré l'absence de servitude légale de tour d'échelle, vous pourrez néanmoins obtenir l'autorisation judiciaire d'accéder à la parcelle contiguë, y compris en référé, si cet accès est nécessaire, autrement dit s'il n'existe pas d'autre solution pour réaliser le ravalement de façade.

5. Accéder à votre parcelle enclavée : quels sont vos droits ?



Question :

Je suis propriétaire d'un terrain sans accès à la rue.

Le propriétaire de la parcelle située en première ligne, c'est-à-dire entre mon terrain et la rue, peut-il m'interdire de passer chez lui ?

Réponse :

Non, la loi permet à un propriétaire d'accéder à sa parcelle enclavée, par le chemin le plus court et/ou le moins dommageable pour le propriétaire voisin.

Il est cependant nécessaire de formaliser cet accès par contrat ou, en cas de désaccord, par une décision de justice.

6. Combien coûte la constitution d'une servitude chez le notaire ?

Le coût de la constitution d'une servitude chez le notaire se situe généralement autour de 800 euros dans un cas classique.

La constitution de servitudes est soumise à un tarif réglementé.

Demandez un devis précis à votre notaire, adapté à votre cas.

Conseil pratique

Avant d'engager des travaux ou d'acheter un bien immobilier, il est essentiel de bien comprendre les servitudes qui peuvent exister ou être créées sur les propriétés concernées.

Pour éviter toute difficulté, consultez votre notaire pour obtenir des conseils adaptés.

Il pourra non seulement vérifier l'existence de servitudes dans les titres de propriété, mais aussi vous accompagner dans la définition et la rédaction de conventions de servitudes.

Une bonne préparation en amont vous épargnera des désagréments et vous garantira une transaction immobilière sereine.