

Servitudes immobilières

Nombreux sont les propriétaires immobiliers qui ont des servitudes inscrites sur leur bien immobilier, que ce soit un terrain bâti ou non ou un appartement soumis ou non au régime de la propriété par étages. Il s'agit soit d'une servitude à la charge d'un bien immobilier appelé « servant » en faveur d'un autre bien immobilier appelé « dominant ». Le propriétaire du bien servant (« le grevé ») doit accepter certains actes d'usage de la part du propriétaire du bien dominant (« le bénéficiaire ») ou s'abstenir d'exercer certains droits liés à son droit de propriété.

Condition d'existence d'une servitude immobilière

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la constitution d'une servitude n'est valable que si l'acte constitué est passé en la forme authentique, à savoir par acte conclu devant un notaire. L'acte constitutif doit généralement être accompagné d'un plan cadastral sur lequel est dessiné le tracé ou l'emplacement appelé « assiette » de la servitude. De plus l'inscription au Registre foncier de l'acte et des plans est nécessaire pour que la servitude existe. Toute servitude inscrite au Registre foncier est présumée valable. Si la durée de la servitude n'est pas déterminée lors de sa constitution, elle dure tant qu'elle peut s'exercer et que sa radiation n'est pas requise ou consentie par le bénéficiaire. Elle subsiste malgré les changements de propriétaire, à moins qu'elle ne soit personnelle.

Objet d'une servitude immobilière

Le contenu d'une servitude est libre pour autant qu'il soit licite. Les parties sont autorisées à déterminer comme elles l'entendent les modalités de la servitude notamment l'entretien et la répartition des frais. A défaut les dispositions légales s'appliquent. Les servitudes sont de divers types : celles relatives aux constructions telles que genre ou hauteur de construction, interdiction ou restriction de bâtir, empiètement de bâtiment, distance avec la limite de propriété, celles relatives aux plantations et aux clôtures (genre, hauteur, maintien d'arbres ou type de plantations) celles relatives au droit de passage (piétons, véhicules) celles relatives aux restrictions d'affectation (types de commerce ou d'industrie) celles relatives aux usages divers à l'extérieur (jardin, place de stationnement, dépôt de poubelles) ou à l'intérieur (cave, buanderie, garage à vélo, chaufferie, citernes, installations techniques, antennes de télévision), celles relatives aux canalisations de toutes sortes et d'autres encore.

Protection

Le bénéficiaire d'une servitude peut prendre toutes les mesures pour la conserver et pour en user, mais doit exercer son droit de la manière la moins dommageable. Le grevé ne peut empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude. En cas de non-respect d'une servitude, le bénéficiaire ou le grevé peut s'adresser au juge (notamment pour constatation, cessation de trouble, dommages-intérêts).