



Les servitudes attachées à un bien immobilier

publié le **02/08/2013**, vu **7335 fois**, Auteur : [L'info juridique accessible à tous](#)

L'existence d'une servitude attachée à un bien immobilier peut engendrer certaines complications au moment de la vente de ce bien, faute de mention dans le contrat de vente.

L'existence d'une servitude attachée à un bien immobilier peut engendrer certaines complications au moment de la vente de ce bien, faute de mention dans le contrat de vente. En effet, la servitude constitue un droit réel dont tous les propriétaires successifs vont subir ou en bénéficier. Elle suit le fond en quelque main qu'il passe. D'où le caractère perpétuel de cette dernière qui entraîne l'obligation d'informer l'acheteur de toute servitude liée au bien immobilier.

Toutefois, les servitudes peuvent être sous forme de vues, passage à pied ou de véhicules, ou encore de canalisations.... Attachées à un bien immobilier bâti ou non. Les servitudes imposent des obligations au propriétaire au profit de son voisin également propriétaire.

Lorsque l'on veut définir une servitude on se réfère toujours aux articles 637 et 686 du Code Civil qui prévoient respectivement : « *Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.* » et « *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.*

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après. »

En référence à ces deux articles, on déduit qu'une servitude nécessite une dualité de fonds, c'est à dire deux propriétés appartenant à deux propriétaires différents (il n'est pas nécessaire que les deux fonds soient contigus) ; une charge doit être imposée à un fonds appelé le "fonds servant" pour l'utilité, la commodité ou l'avantage d'un autre fonds, dénommé "le fonds dominant".

Il convient de signaler ici que les servitudes peuvent être perpétuelles, ou temporaires établies par la loi.

Concernant la deuxième catégorie, une division a été effectuée selon l'intérêt. Cependant, l'article 649 du Code Civil distingue les servitudes qui sont instituées pour l'utilité publique et celles établies pour l'utilité des particuliers. Les premières sont des charges imposées par l'autorité administrative dans un but d'intérêt général. Elles existent sans fonds dominant. On cite à titre d'exemple les servitudes de passage piétonnier le long du littoral ou encore celles dont bénéficient les services de distribution : eau, gaz, électricité et télécommunication. Par ailleurs, les secondes, celles d'intérêt privé existent de plein droit et vont s'imposer aux propriétaires, telles que les servitudes de passage pour cause d'enclave, les servitudes de vue A côté des servitudes légales, il existe les servitudes conventionnelles. L'article 686 du Code Civil permet aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de celles-ci, telles servitudes qu'il leur plaît, sous réserves qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. Il doit toujours s'agir d'une charge

imposée à un fonds et utile pour un autre fonds. Il est fortement déconseillé de constituer une servitude par acte sous signatures privées.

En effet rien ne pourra garantir qu'elle sera connue des propriétaires successifs. Sa rédaction par un notaire dans le cadre d'un acte authentique notarié et sa mention au bureau des hypothèques assureront de façon certaine sa transmission et sa connaissance lors de toutes les mutations immobilières.

Quel que soit, une servitude conventionnelle ou légale, sa mention par le bailleur lors de la vente du bien immeuble est obligatoire. Ainsi, le contrat de vente doit comporter toutes les servitudes existantes. Toutefois, l'article 1638 du code civil stipule « Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la [résiliation du contrat](#), si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité. »