

## \* Les servitudes entre voisins

*Laisser le passage, permettre l'écoulement des eaux... Les servitudes créent des obligations entre propriétaires de terrains voisins. Elles s'imposent aux propriétaires successifs : à vérifier avant d'acheter !*

### INFOS

#### Votre sécurité juridique en danger

Le gouvernement prépare actuellement une réforme des professions juridiques réglementées, parmi lesquelles le notariat. Un projet qui présente de véritables risques pour l'accès au droit des citoyens et pour leur sécurité juridique. Le numéro d'octobre de *Conseils des notaires* fait le point et rappelle les nombreuses missions que le notariat assure au service de la collectivité et de l'Etat.

**Conseils des notaires est à découvrir sur le site [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)**



#### Le saviez-vous ?

75 ans : c'est la durée de conservation d'un acte authentique. Elle s'élève à 100 ans lorsque l'acte concerne une personne mineure. Une mission assurée par les notaires, qui reprennent les archives de leurs prédécesseurs. Après ce délai, les actes notariés sont communiqués aux archives départementales. Pour les chercheurs, ils constituent en effet une source inestimable. Le développement de l'acte authentique électronique fait gagner du terrain au numérique : le minutier central électronique des notaires assure à ce jour la conservation de plus de 750.000 actes.

cachet de l'office

#### Qu'est-ce qu'une servitude ?

Une servitude est un droit attaché à un bien immobilier, bâti ou non. Quand elle concerne des particuliers, elle lie deux propriétés (ou « fonds ») : celle à qui profite la servitude, le fond dominant, et celle qui subit une contrainte, le fond servant. Ainsi une servitude de passage oblige un propriétaire à laisser ses voisins traverser sa propriété ; une servitude de vue limite les possibilités de ménager 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 à ses propriétaires successifs, qui la subiront ou en bénéficieront selon le cas. Il faut donc avoir connaissance des éventuelles servitudes qui grèvent le terrain avant toute acquisition, d'autant qu'elles peuvent déprécier la valeur du bien immobilier puisqu'elles en restreignent l'usage. A cet effet, le notaire décryptera les titres de propriété antérieurs et les documents d'urbanisme afin de vous informer d'éventuelles servitudes. Certaines pourraient contrecarrer vos projets. Difficile par exemple de creuser une piscine si les canalisations du voisin traversent le jardin !

#### Quelles sont les différentes catégories de servitudes ?

Les servitudes peuvent être imposées par la loi ou découler d'une convention entre voisins. 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 le 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, qui permet au voisin d'obtenir un droit de passage le temps d'effectuer des travaux. 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 seront 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 instaurer par acte authentique.

**Spécialiste du droit, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Consultez [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.**