



ARCNA

Les Conventions de Servitudes

• Qu'est-ce qu'une servitude ?

- Une servitude est une charge imposée à un bien immobilier bâti ou non, appelé **fonds servant**, pour l'usage ou l'utilité d'un bien immobilier, appelé **fonds dominant**, appartenant à un autre propriétaire. (article 637 du Code civil).
-

Les différentes catégories de servitudes

Trois grandes catégories de servitudes peuvent être distinguées

- **les servitudes établies par le fait de l'homme** (c'est-à-dire par des conventions entre propriétaires comme la servitude de passage, une interdiction de construire...). Ces servitudes ne sont opposables à l'acquéreur d'un bien que si elles sont mentionnées dans le titre de propriété ou si la convention de servitude a été publiée à la conservation des hypothèques.
 - **les servitudes découlant de la situation naturelle des lieux** (exemples : écoulement des eaux, bornage...)
 - **les servitudes imposées par la loi** qui peuvent être des servitudes d'utilité publique ou d'intérêt privé (exemples : plantations et constructions, servitudes de vue) ;
-



Les servitudes continues

Sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans intervention humaine.

(exemple : servitude de ne pas construire à tel endroit bande du littoral mer...etc)



Les servitudes discontinues

Nécessitent l'intervention de l'homme pour être exercées.

(exemples : servitude de passage, ruelle, chemin , de puisage...) ;



- **Les servitudes apparentes**

celles qui sont visibles

(exemple : conduite d'eau , fils électriques, poteau ,
pylône)

- **Les servitudes non apparentes ou occultes**
 - Sont invisibles (exemple : interdiction de construire...).
-

Quel rôle joue le notaire ?

- La servitude est perpétuelle comme le droit de propriété dont elle est l'accessoire, mais les parties peuvent prévoir qu'elle sera **temporaire** par une convention.
 - La servitude ne peut être constituée ou modifiée conventionnellement que par un acte authentique qui doit être publié pour produire des effets à l'égard des tiers
-



Au moment de la vente du Bien Immobilier

qui bénéficie de la servitude ou qui la
supporte ?



- La servitude est un droit réel immobilier accessoire au droit de propriété : elle est attachée **au bien** et non à la personne du propriétaire. Par conséquent,
 - si le bien est vendu, il est obligatoirement transmis avec la servitude à l'acquéreur
-

Les servitudes s'éteignent de différentes manières

- **L'extinction des usages**

- l'impossibilité de les utiliser (par exemple : création d'un trottoir sur le fonds dominant rendant impossible l'usage d'un droit de passage)
 - la réunion du fonds servant et du fonds dominant, dans les mains d'un seul et même propriétaire ;
-

L'extinction liée aux droits



que la servitude soit légale ou conventionnelle

- Par le non-usage de la servitude pendant 30 ans
 - Mais la servitude légale de passage en cas **d'enclave** ne s'éteint pas par le non-usage
 - il en est de même pour **la mitoyenneté**.
-

- les servitudes conventionnelles peuvent s'éteindre :
- soit d'un commun accord entre les parties
- soit par renonciation du propriétaire du fonds dominant

Dans ce dernier cas, le notaire doit :



établir un acte authentique et le publier au bureau des hypothèques afin de le rendre opposable à l'acquéreur du bien au profit duquel la servitude était établie, ainsi qu'aux tiers.

références des textes du code civil - 1804-01-31

Livre II des biens et différentes modifications de la propriété

Tite IV – des servitudes ou services fonciers

Chapitre III des servitudes établies par le fait de l’homme

Art- 686

Art -687

Art- 688

Art- 689