

LES SERVITUDES (26/01/14)

La définition des servitudes

Le Code civil définit la servitude comme étant une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ¹. Concrètement, le propriétaire d'un fonds, le fonds dominant, va pouvoir user d'une certaine manière du terrain, fonds servant, de son voisin.

L'élément essentiel qui sous-tend le régime des servitudes est le rapport de fonds à fonds, l'un étant au service de l'autre. Ce lien de nature réelle exclut l'idée que le rapport se situe entre les personnes propriétaires des terrains. Cet enseignement est souvent repris par la jurisprudence qui précise qu'une servitude ne peut être imposée à personne ni en faveur de personne, mais uniquement à un fonds pour un autre fonds. Cela dit, il est tout aussi souvent rappelé que ce service foncier profite toujours, indirectement, aux personnes ².

Lorsque la nature d'un service pose problème, il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement s'il s'agit d'une servitude ou d'un droit de créance. De la sorte, il a été jugé qu'une personne qui affectait une partie de son terrain au stationnement d'exploitants successifs d'un établissement n'avait concédé qu'un droit personnel à ces gens et non une servitude de stationnement ³.

Sur base de ce constat, deux conséquences peuvent être tirées. Premièrement, le propriétaire du fonds dominant qui souhaite voir reconnaître ou respecter la servitude doit tenter une action réelle dénommée action confessoire de servitude. Deuxièmement, la servitude étant l'accessoire d'un fonds, elle suit le sort de ce fonds. Ainsi, le nouveau propriétaire qui a acheté le fonds dominant pourra exercer cette servitude.

Après l'examen des classifications des servitudes, nous nous pencherons brièvement sur les deux qui sont le plus fréquemment rencontrées dans la pratique, à savoir les servitudes de vues et de jours

ainsi que les servitudes de passage. Enfin, nous aborderons les modes d'extinction des servitudes.

La nature des servitudes

- les servitudes urbaines/rurales : les premières profitent aux bâtiments construits tant en ville qu'à la campagne alors que les secondes sont en rapport avec des fonds de terre ⁴.

- les servitudes positives/négatives : les servitudes positives permettent au propriétaire du fonds dominant de faire quelque chose comme passer sur le fonds servant. Les servitudes négatives empêchent le propriétaire du fonds servant de faire quelque chose tel qu'ériger une construction sur son terrain.

- les servitudes continues/discontinues : sont continues les servitudes qui ne requièrent pas le fait actuel de l'homme pour s'exercer. Par exemple, une servitude d'écoulement des eaux. En revanche, les servitudes discontinues sont celles qui nécessitent le fait actuel de l'homme comme la servitude de passage ⁵.

- les servitudes apparentes/non apparentes : les servitudes sont apparentes si elles se manifestent par des ouvrages extérieurs comme la construction d'une porte ou d'une fenêtre. Les servitudes non apparentes ne comportent pas ce genre de signes visibles ⁶. C'est le cas de la servitude de prospect qui soustrait au voisin le droit de construire sur son fonds.

L'origine des servitudes

- les servitudes légales : la loi impose l'existence de servitudes soit en raison de la situation naturelle des lieux, soit en fonction de l'utilité publique, l'utilité communale ou l'utilité des particuliers ⁷. En ce sens, il découle de la situation des lieux que les fonds situés en aval doivent supporter l'écoulement des eaux provenant des fonds situés en amont ⁸.

De plus, lorsqu'un fonds est enclavé, qu'il n'a pas d'accès à la voie publique, le législateur permet à son propriétaire de passer sur le fonds de son voisin⁹.

- les servitudes établies par le fait de l'homme : le Code civil entend par fait de l'homme trois types d'actes juridiques. Il s'agit du titre, de la prescription acquisitive et de la destination du père de famille.

Au sens strict, le titre correspond à la convention conclue entre les propriétaires des fonds concernés. Ceux-ci peuvent conclure un contrat en vertu duquel le fonds de l'un sera affecté au service du fonds de l'autre. Toutes les servitudes sont susceptibles de naître par une telle convention¹⁰. Si les parties décident de créer une servitude, ils devront avoir égard au régime d'opposabilité de celle-ci. Comme le prescrit la législation concernée, les actes qui créent un droit réel immobilier doivent être transcrits au registre de conservation des hypothèques du lieu où les fonds sont situés¹¹. Ce n'est qu'à partir de ce moment que la servitude est opposable aux tiers. Cela revêt une importance cruciale pour le futur acquéreur du fonds dominant car l'accomplissement de cette formalité lui permettra de se prévaloir de la servitude quand bien même cette dernière ne serait pas mentionnée dans l'acte de vente¹². À contrario, lorsqu'une action est intentée pour obtenir la suppression d'une servitude conventionnelle, une mention en marge de la transcription doit être inscrite pour que les tribunaux puissent se prononcer sur la demande¹³.

Lorsqu'une servitude est constituée par contrat, son titulaire ne peut en user que dans les limites fixées par les parties et en évitant d'aggraver la situation du fonds servant. Ainsi, dans le cadre d'une servitude conventionnelle de passage, le propriétaire du fonds dominant fut condamné pour avoir permis à ses clients de passer sur le fonds servant autrement qu'à pied alors que cela était interdit par le contrat de servitude¹⁴.

Néanmoins, la loi précise que si on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi, la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage¹⁵.

Les servitudes peuvent également trouver leur source dans la prescription acquisitive. La personne qui possède un droit de servitude

pendant un laps de temps déterminé acquiert ce droit. Le délai de prescription s'élève à trente ans¹⁶. Cependant, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un fonds et la servitude liée, en prescrit la propriété par dix ou vingt ans selon que le véritable propriétaire habite ou n'habite pas dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé¹⁷.

Seules les servitudes continues et apparentes peuvent faire l'objet de la prescription acquisitive¹⁸. L'explication réside dans la faculté que doit avoir le propriétaire du fonds servant de pouvoir s'opposer à la prise de possession. Ainsi, une servitude de prospect ne peut s'acquérir par prescription car l'interdiction de bâtir n'est pas visible.

Le point de départ de l'écoulement du délai de prescription constitue en le premier acte de possession utile de la servitude. Cela dit, cette règle doit se conformer aux réalités pratiques. En effet, si la servitude proscrit la construction d'un immeuble d'une certaine hauteur, le point de départ résulte du moment où le bâtiment atteint la hauteur mentionnée et non à partir du début de la construction.

Le troisième fait de l'homme permettant d'établir une servitude est la destination du père de famille. Ce mécanisme vise l'hypothèse dans laquelle le propriétaire, père de famille, d'un fonds crée, entre deux parties de ce fonds, une servitude qui produira ses effets lorsque le terrain sera scindé en deux et cédé à des propriétaires différents¹⁹. À l'instar de la prescription, seules les servitudes apparentes et continues peuvent être établies par destination du père de famille²⁰.

Il convient de remarquer que le père de famille peut décider du sort réservé à la servitude lors de la cession de son fonds. Ainsi, il a été jugé que l'acquéreur d'un des fonds divisés a le droit de maintenir les vues existantes pour autant que l'ancien propriétaire ne lui ait pas imposé l'obligation de les enlever²¹.

Les servitudes de vues et de jours

Les jours et les vues répondent à des définitions différentes. Les premiers sont des ouvertures dans un mur qui ne laissent passer que la lumière. Les secondes en revanche correspondent aux fenêtres ou autres dispositifs qui permettent à la lumière

et à l'air de rentrer. En ce sens, une terrasse, en hauteur dans le cas d'espèce, constitue une vue dès lors que ses usages peuvent porter leurs regards directement sur le fonds voisin ²².

Cette distinction a une importance car elle détermine quelles ouvertures peuvent être pratiquées et dans quelles circonstances. Le Code civil distingue trois situations. Premièrement, des vues ne peuvent être construites dans un mur que si celui-ci est distant du fonds voisin de plusieurs décimètres dont le nombre varie selon les situations visées par le Code ²³. Dans un mur joignant les deux fonds mais n'étant pas mitoyen, seuls des jours peuvent être pratiqués pour autant qu'ils le soient à une hauteur déterminée par le Code ²⁴. Enfin, tant les vues que les jours sont interdits dans un mur mitoyen sauf si le consentement du voisin a été donné ²⁵. Ces diverses restrictions trouvent leur explication dans la volonté du législateur de préserver l'intimité et la sérénité des gens. Dans ces cas de servitudes légales, le fonds servant est celui dans lequel les ouvertures sont pratiquées car son propriétaire doit respecter les normes établies par le Code.

Si le propriétaire a construit des jours ou des vues en contravention aux règles légales, le voisin a le droit d'exiger leur suppression. Cependant, il faut avoir égard au fait que le fonds du bâtisseur peut avoir acquis une servitude de jours ou de vues du fait de l'homme. Les trois types de fait examinés précédemment peuvent trouver à s'appliquer même si ce sont les deux premiers que l'on va le plus souvent rencontrer. Ainsi, celui qui construit une ouverture en deçà des limites fixées par le Code peut les conserver et obtient une servitude d'aspect si la situation illégale a perduré pendant au moins trente ans. Dans ce cas, les statuts de fonds dominant/servant sont interchangés.

En ce qui concerne la servitude de prospect, permettant de conserver les vues ou jours et interdisant l'érection de constructions par le voisin, la situation est plus complexe. N'étant pas apparente, cette servitude ne peut s'acquérir par prescription. Une exception existe cependant. Si le propriétaire construit ses vues ou jours de manière à empiéter sur le fonds voisin, par un ouvrage qui prolonge en quelque sorte ces vues ou jours, la servitude devient apparente et peut être sujette à prescription. En effet, le voisin doit réagir face à ce comportement. S'il ne le fait pas, son terrain deviendra un fonds servant.

Les servitudes de passage

Le Code civil instaure les servitudes de passage en ces termes : « le propriétaire dont le fonds est enclavé parce qu'il n'a aucune issue ou qu'il n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, qui ne peut être aménagée sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins pour l'utilisation normale de sa propriété d'après sa destination, moyennant paiement d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner » ²⁶.

Deux conditions doivent être présentes pour que la servitude puisse valablement exister. Tout d'abord, le fonds doit être enclavé. Suivant la jurisprudence, le législateur a précisé que l'état d'enclave pouvait être absolu ou relatif. Ensuite, la servitude doit permettre l'utilisation normale du fonds dominant conformément à sa destination. L'emploi du qualificatif « normale » fait référence au principe de proportionnalité qui doit intervenir dans l'appréciation des avantages retirés par le fonds dominant et des inconvénients subis par le fonds servant. Quant à la destination du fonds, deux principes se dégagent de la jurisprudence. Une servitude de passage peut être octroyée pour mettre en valeur le fonds qui en bénéficie. En effet, un accès à la voie publique constitue une plus-value économique pour un terrain. Par contre, le changement de destination du fonds ne permet pas l'acquisition de cette servitude. Il en a été jugé de la sorte au sujet d'une habitation que les propriétaires avaient transformée pour exercer une activité commerciale de garagiste ²⁷.

Le Code prévoit que l'assiette de la servitude, le parcours emprunté par le propriétaire du fonds dominant, doit être la moins dommageable pour le voisin ²⁸. Néanmoins, le chemin ne doit pas forcément correspondre au trajet le plus court vers la voie publique. En cas de litige, c'est le juge qui devra se prononcer sur l'assiette de la servitude.

Même si le texte de l'article 682 ne le prévoit pas expressément, la servitude de passage peut concerner le sous-sol du fonds servant. L'intérêt étant de pouvoir faire passer des canalisations jusqu'au fonds dominant. Cette faculté prend en compte les conditions actuelles de vie et le fait que des canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité doivent normalement desservir un bâtiment moderne enclavé ²⁹.

L'extinction des servitudes

Plusieurs événements peuvent causer l'extinction d'une servitude. Certains sont propres à la matière examinée et d'autres relèvent du droit commun. En voici les principaux.

- l'impossibilité d'user de la servitude : si la servitude ne peut plus s'exercer, elle prend fin³⁰. Néanmoins, le Code prévoit aussi que la servitude revit si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user³¹. Cela fait dire à beaucoup d'auteurs que cette impossibilité joue plutôt le rôle d'une cause de suspension d'usage de la servitude qui n'est que temporaire sauf à perdurer trente ans.

- la confusion : lorsque les fonds dominant et servant se retrouvent entre les mains d'une même personne, la servitude disparaît. À nouveau, elle pourrait renaître dans certains cas si les fonds sont séparés dans le futur.

- la prescription extinctive : si la servitude n'est pas exercée pendant une période de trente ans, elle s'éteint³². La raison de cette cause d'extinction réside dans la présomption que la servitude n'est plus nécessaire au fonds dominant si son propriétaire a pu s'en passer durant tout ce temps³³. Le point de départ de la prescription diffère selon que la servitude soit continue ou discontinue. Dans le premier cas, il s'agit du jour où est survenu un obstacle à l'exercice de la servitude. Dans le second, le début de la prescription correspond au dernier acte d'exercice. Enfin, l'article 708 du Code prévoit que le non-usage trentenaire peut être seulement partiel et qu'en conséquence, l'extinction sera aussi partielle. De la sorte, la servitude ne s'éteint que dans la mesure où elle n'a pas été exercée³⁴.

- l'inutilité de la servitude : lorsqu'une servitude a perdu toute son utilité, le propriétaire du fonds servant peut en demander au juge l'extinction³⁵. L'utilité de la servitude ne doit pas nécessairement être actuelle mais peut être future et potentielle³⁶. C'est notamment sur base de ce constat qu'a été éteinte une partie d'une servitude de passage dédiée à l'exploitation agricole d'un terrain. En effet, le juge a pu constater que, toute activité agricole ayant disparu et qu'il n'était pas crédible qu'une exploitation puisse être recrée, la partie de servitude consacrée y a perdu toute utilité³⁷.

- le terme extinctif ou la condition résolutoire :

les servitudes pouvant être créées par titre, rien n'interdit aux parties d'insérer un terme ou une condition dans le contrat. Cela fut confirmé par la Cour de cassation qui précisa que bien que les servitudes sont en principe perpétuelles, aucune règle légale ne s'oppose à ce que le droit du propriétaire du fonds dominant soit affecté d'un terme extinctif ou d'une condition résolutoire. Elle précise d'ailleurs que cette condition n'aura d'effets que pour l'avenir³⁸.

-
1. Article 637 du Code civil.
 2. Cass., 16 mai 1952, Pas., 1952, I, p. 597.
 3. Tribunal civil de Bruxelles (75ème ch.), 3 février 2012, J.T., 2012/36, p. 751.
 4. Article 687 du Code civil.
 5. Article 688 du Code civil.
 6. Article 689 du Code civil.
 7. Article 649 du Code civil.
 8. Article 640 et s. du Code civil.
 9. Article 682 et s. du Code civil.
 10. Article 691 du Code civil.
 11. Article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.
 12. Cass. (1ère ch.), 25 février 2010, T. Not., 2012, pp. 105 à 109.
 13. Article 3 de la loi hypothécaire.
 14. Appel Liège (3ème ch.), 9 février 2005, J.T., 2007/5, p. 96.
 15. Article 696 du Code civil.
 16. Article 2262 du Code civil.
 17. Article 2265 du Code civil.
 18. Article 690 du Code civil.
 19. Article 693 du Code civil.
 20. Article 692 du Code civil.
 21. Cass., 25 mars 2013.
 22. Juge de paix de Marchienne-au-Pont, 4 décembre 1998, J.L.M.B.i., 1999/11, p. 470.
 23. Articles 678 et 679 du Code civil.
 24. Articles 676 et 677 du Code civil.
 25. Article 675 du Code civil.
 26. Article 682 du Code civil.
 27. Cass., 12 mars 1981, Pas., 1981, I, p. 756.
 28. Article 683 du Code civil.
 29. Cass., 14 octobre 2010.
 30. Article 703 du Code civil.
 31. Article 704 du Code civil.
 32. Article 706 du Code civil.
 33. P. Lecocq, L'extinction des servitudes : de nuances en précisions, J.T., 2007/5, p. 82.
 34. P. Lecocq, op. cit., p. 84.
 35. Article 710bis du Code civil.
 36. P. Lecocq, op. cit., p. 83.
 37. Appel Liège (3ème ch.), 9 février 2005, J.T., 2007/5, p. 97.
 38. Cass., 16 mai 1952, Pas., 1952, I, p. 597.