

Bon à savoir : Les différents types de servitudes

Louise doit circuler sur le terrain de Pierre pour atteindre la voie publique. Comment doit-elle procéder si elle désire que celui-ci lui accorde ce droit de manière permanente? Doit-elle faire affaire avec un notaire?

Différents types de servitudes

Bien qu'il existe plusieurs sortes de servitudes, le terme est souvent employé pour désigner une charge imposée sur une propriété au bénéfice d'une autre propriété ou d'une personne. Une servitude est établie par contrat, par testament, par destination du propriétaire ou par l'effet de la loi. Elle ne peut pas résulter du seul usage, même sur une période prolongée.

Parmi les types de servitudes qui existent, il y a notamment :

La servitude réelle

La servitude réelle est une charge imposée sur un immeuble (le « fonds servant ») en faveur d'un autre immeuble (le « fonds dominant ») et qui appartient à un propriétaire différent. Une fois la servitude établie, le propriétaire du fonds servant doit supporter certains actes d'usage (par exemple : un passage, le puisage d'eau, une vue, etc.) ou encore s'abstenir lui-même d'exercer certains droits (par exemple : ne pas construire, ne pas couper de bois, etc.). Ces actes sont déterminés dans le contrat qui établit la servitude.

La servitude réelle, constituée « de propriété à propriété », est normalement perpétuelle, à moins que le contrat qui l'établit ne prévoie le moment où elle prendra fin. Cette servitude doit être publiée au Registre foncier, tant à l'égard du « fonds dominant » que du « fonds servant ». La publication de la servitude a pour but d'informer les futurs propriétaires de l'existence de cette charge qu'ils devront respecter. Si la servitude n'est pas publiée, l'acquéreur subséquent n'est pas lié par les engagements prévus à l'acte de servitude. Celle-ci n'aura d'effet qu'entre les parties qui ont signé le contrat.

Parmi les servitudes réelles, on compte :

- **La servitude de passage** : Louise affecte son terrain d'un droit de passage en faveur du terrain de Pierre pour que celui-ci puisse circuler, à certaines conditions, sur une partie du terrain de sa voisine et ainsi atteindre la voie publique.

- **La servitude de vue** : Jean accepte que la maison de Claude, son voisin, comporte des vues illégales en raison d'une fenêtre se trouvant à moins d'un mètre cinquante de la ligne qui sépare les propriétés.

La servitude personnelle

Contrairement à la servitude réelle qui impose un bien en faveur d'un autre bien, une servitude dite « personnelle » impose plutôt un bien en faveur d'une personne. Par exemple, Louise peut décider d'affecter son terrain d'un droit de passage non pas en faveur du terrain de Pierre, mais de Pierre lui-même, personnellement. Louise devra dès lors supporter certains actes d'usage [droit de passage dans notre cas] au bénéfice de Pierre. Si le contrat de servitude peut être dûment publié au Registre foncier, le droit de Pierre subsistera, même si Louise vend son terrain.

La servitude personnelle est nécessairement temporaire, le plus souvent à vie, lorsque le bénéficiaire est une personne physique. Le décès de cette personne met généralement fin à la servitude.

Servitude personnelle ou servitude réelle? Il est parfois difficile de distinguer une servitude qu'on appelle « personnelle » d'une servitude réelle. Tout est affaire d'interprétation des contrats, et même d'intention des parties. Dans l'ambiguïté, la servitude doit être interprétée restrictivement. Dans certains cas, le tribunal peut être appelé à trancher.

Comment s'éteignent les servitudes?

Les principales causes d'extinction des servitudes sont prévues par la loi, par exemple :

- La servitude s'éteint lorsque la propriété des fonds « dominant et servant » se trouve réunie dans la même personne que ce soit par suite d'un achat, d'un héritage, d'un partage, etc.
- Par la renonciation expresse du propriétaire du « fonds dominant » à son droit dans la servitude ou encore par un contrat où les parties décident d'un commun accord de mettre fin à la servitude. L'acte de renonciation ou de résiliation de la servitude doit être publié au Registre foncier, comme l'a été l'acte de servitude.
- Par l'arrivée du terme [c.-à-d. lorsque le contrat prévoit que la servitude n'est consentie que pour une durée déterminée, p. ex. : 10 ans].
- Par le rachat de la servitude. Ce sera le cas lorsque, par exemple, lorsque l'utilité de la servitude pour le « fonds dominant » est hors de proportion avec l'inconvénient ou la dépréciation qu'elle entraîne pour le « fonds servant ». À défaut d'entente entre les parties, c'est le tribunal, s'il accorde le droit au rachat, qui fixera le prix.
- Par le non-usage pendant 10 ans. Sauf exception prévues par la loi, une servitude s'éteint au bout de 10 ans si personne n'en use volontairement.

Incidence des servitudes

Ce survol du domaine des servitudes nous fait entrevoir l'incidence importante qu'elles ont sur les droits et obligations des propriétaires concernés.

Il faut donc que les actes qui les constituent soient rédigés avec soin avec l'aide d'une personne compétente, comme le notaire. Parce qu'il maîtrise parfaitement les outils juridiques propres à ce domaine, le notaire est en mesure d'expliquer de façon détaillée en quoi une servitude peut influencer sur la valeur d'une propriété.

Vous avez des questions?

Communiquez avec le service gratuit 1-800-NOTAIRE (1-800-668-2473) pour parler à un notaire ou posez votre question en ligne au 1-800-NOTAIRE 2.0. Ce service est disponible du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 h.

Voir moins