

# Les servitudes : un droit perpétuel ?

**La servitude se définit comme une charge pesant sur un immeuble (bâti ou non bâti) et profitant à un autre immeuble.**

La propriété bénéficiaire de la servitude est dite "fonds dominant" tandis que celle qui la supporte forme le "fonds servant". La notion de servitude suppose nécessairement l'existence de deux fonds appartenant à des propriétaires distincts.

## La classification des servitudes

Il existe trois catégories de servitudes :

- les servitudes dérivant de la situation naturelle des lieux dites "naturelles". Il s'agit des servitudes relatives aux sources ou encore à l'écoulement des eaux qui oblige un propriétaire à supporter les eaux s'écoulant naturellement sur son terrain et qui proviennent d'une propriété située en amont.

- les servitudes légales sont celles qui sont prévues par la loi : servitudes de vues, de mitoyenneté des murs, de droit de passage pour cause d'enclave.

- les servitudes établies par le fait de l'homme, dites "servitudes conventionnelles", sont celles qui sont créées par la volonté des parties : servitude de passage.

Les servitudes sont, en principe, perpétuelles. Par exception, il est possible de créer des servitudes temporaires, pour une durée déterminée, de même qu'il existe un certain nombre de causes d'extinction des servitudes.

## L'extinction des servitudes par suite de l'impossibilité d'en user ou de leur inutilité

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un tel état que l'on ne peut plus en user. Ainsi en est-il lorsque la source ou l'étang se tarissent dans le cadre d'une servitude de puisage.

Une servitude de passage pour cause d'enclave s'éteint lorsque le terrain qui en bénéficie n'est plus enclavé ; celle-ci ayant perdu toute utilité. Toutefois, l'extinction de la servitude de passage en cas de cessation de l'enclave est inapplicable aux servitudes conventionnelles.

## L'extinction des servitudes par la réunion des fonds servant et dominant dans les mains d'un seul et même propriétaire

L'extinction d'une servitude peut résulter de la réunion de la qualité de propriétaire des fonds dominant et servant. En cas de séparation ultérieure des fonds dominant et servant, la servitude n'est pas automatiquement rétablie et suppose un nouvel acte constitutif.



Photo DR

## L'extinction des servitudes par le non-usage trentenaire

La servitude est éteinte par le non-usage pendant 30 ans. La prescription extinctive concerne toutes les servitudes du fait de l'homme. Elle ne s'applique pas, sauf exception, aux servitudes légales et naturelles. Dès lors, la servitude légale de passage pour cause d'enclave ne s'éteint pas par le non-usage.

Le point de départ du délai de 30 ans dépend du caractère continu ou discontinu de la servitude. La servitude est continue lorsque son usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait de l'homme (les conduites d'eau, les

égouts, les vues...).

La servitude discontinuée est celle qui suppose l'intervention humaine pour être exercée (droits de passage, puisage, pacage...).

Dans le cas d'une servitude continue, le délai de prescription extinctive court à compter du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude. Ainsi, pour une servitude de vue, le délai part à compter du jour où les fenêtres ont été obturées.

Dans le cas d'une servitude discontinuée, le délai de la prescription extinctive court à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir. À titre d'exemple, en matière de servitude de passage, la prescription ex-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

Retrouvez la rubrique Vos Droits, "Infos-conseils des notaires" sur le site [www.ledauphine.com](http://www.ledauphine.com).

À consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - [www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr](http://www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr) Facebook - NotaireCom - [www.twitter.com/notairecom](http://www.twitter.com/notairecom)

tinctive commence à courir du jour où les actes de passage sur le fonds servant ont cessé et ce, indépendamment de l'existence d'un chemin visible comme signe apparent de la servitude.

## L'extinction des servitudes par la renonciation

Les servitudes conventionnelles peuvent s'éteindre soit d'un commun accord entre les propriétaires des fonds servant et dominant, soit par renonciation du propriétaire du fonds dominant. Le notaire établit alors un acte authentique constatant cette renonciation à servitude qu'il publie au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Julie MAISTRE DU CHAMBON, notaire