

# Le changement d'usage d'une servitude

**Une servitude est définie comme une charge imposée sur une propriété (fonds servant) pour l'usage d'une propriété appartenant à une autre personne (fonds dominant).**

Ainsi, une servitude peut être constituée entre deux ou plusieurs propriétés, par un acte écrit, de préférence authentique, reçu par un Notaire, afin qu'il soit opposable aux tiers.

Cet acte fixe alors les modalités d'usage de la servitude ainsi constituée, lesquelles ne peuvent en principe faire l'objet d'aucune aggravation (I) ou diminution (II) sans l'accord des parties.

## I - L'aggravation de l'usage d'une servitude

L'acte constitutif de la servitude doit bien déterminer les modalités d'usage de celle-ci. Par exemple, pour une servitude de passage, il convient de délimiter l'assiette du passage (un droit de passage à un emplacement déterminé sur le fonds servant) et indiquer l'étendue des droits du propriétaire du fonds dominant, en précisant si ce droit de passage est limité à un passage

à pied, en véhicule, s'il permet le passage de réseaux, et le nombre d'unités d'habitations pour lequel il est autorisé.

Une fois les modalités fixées, celles-ci doivent être respectées par les parties. Par conséquent, il est interdit au bénéficiaire de la servitude de faire un quelconque changement qui aggrave la condition de la propriété grevée, en augmentant la charge incombant au fonds servant, ou de l'utiliser à un autre usage que celui qui avait été prévu, le tout, sauf accord du propriétaire du fonds servant. Par exemple, l'utilisation d'une servitude de passage, concédée pour accéder à pied à une parcelle, ne peut être aménagée pour l'usage de voitures. De même, lorsqu'une servitude de passage a été constituée au profit d'une seule unité d'habitation, elle ne peut profiter par la suite à un immeuble collectif qui serait construit sur le fonds dominant, la fréquentation de ce passage s'en trouvant aggravée.

## II - La diminution de l'usage d'une servitude

De son côté, le propriétaire



**Pour une servitude de passage, il convient de préciser si ce droit de passage est limité à un passage à pied, en véhicule...** Archives DL

du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou rendre cet usage plus incommode. Ainsi, il ne peut ni changer l'état des lieux (en installant par exemple un portail d'accès sur l'assiette d'une servitude de passage ni transporter l'usage de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Lorsque les choses se trouvent en un état tel qu'on ne

peut plus en user, sans que cela puisse être imputé aux faits des parties, la servitude disparaît.

Enfin, si le bénéficiaire d'une servitude n'en use pas pendant plus de trente ans, celle-ci s'éteint. Pour une servitude de passage, ce délai trentenaire commence à partir du jour où le bénéficiaire a cessé d'en jouir (un autre chemin est utilisé pour accéder au fonds dominant). Dans le cas d'une servitude portant

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

### AGENDA

• **Mardi 20 juin sur FRANCE 3 AUVERGNE RHONE-ALPES, chronique des notaires dans l'émission « 9h50 le matin » sur le thème « les différentes formes d'union (mariage, pacs, union-libre) », suivie d'un Facebook live pour échanger en direct avec le notaire. Voir le site [www.aura.france3.fr](http://www.aura.france3.fr).**

• **Jeudi 22 juin, les notaires rencontrent les chefs d'entreprise sur le thème "transmettre son patrimoine privé et professionnel".** Chambre des notaires de l'Isère, 18h30. En partenariat avec les Affiches. Réservé aux chefs d'entreprise.

Inscription obligatoire sur <http://chambre38.notaires.fr>.

interdiction de construire sur une parcelle, le délai trentenaire sera compté à partir du jour où il a été fait un acte contraire, comme le commencement des travaux de construction.

Patricia ARBET, notaire