

Comment vérifier l'existence d'une servitude ?

Lorsque l'on se porte acquéreur d'un bien immobilier, on souhaite réaliser son projet d'achat en toute sérénité et éviter les mauvaises surprises. Obligatoires ou non, les diagnostics immobiliers permettent de se renseigner sur la présence de plomb, d'amiante, de termites ou de mères. Les vérifications concernant l'existence d'une éventuelle servitude grevant le fonds convoité relèvent, elle, d'une véritable enquête et d'investigations précises.

Néanmoins l'examen de la situation peut facilement être ramené à la recherche de quatre preuves.

LA PUBLICITÉ

Une distinction doit être opérée entre les servitudes de droit privé et les servitudes d'utilité publique :

Servitudes de droit privé

Pour les premières, un titre est indispensable pour créer une servitude du fait de l'homme car c'est celui-ci qui constitue la charge et en précise l'étendue. Le Service de la publicité foncière est le témoin clé pour retrouver la trace de ce titre se rapportant à des droits réels immobiliers. En effet, la création d'une servitude fait l'objet d'une publicité foncière puisque conformément à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, « *les actes portant ou constatant entre vifs la mutation ou la constitution de droits réels immobiliers* » doivent obligatoirement faire l'objet d'une publicité foncière.

Il suffit donc de **présenter une demande au Service de la publicité foncière** du lieu de situation de l'immeuble par formulaire accompagné du règlement de la contribution de sécurité immobilière due pour en prendre connaissance.

Servitudes d'utilité publique

Pour les secondes, la limitation administrative au droit de propriété ressort d'une intervention de l'autorité publique dans un but d'utilité publique. C'est un **interrogatoire du plan local d'urbanisme ou de la carte communale** du territoire concerné qui permettra de révéler les servitudes d'utilité publique qui y sont annexées. Il suffit donc de consulter ces documents d'urbanisme auprès de la mairie du lieu de situation de l'immeuble pour en prendre connaissance.

LA SITUATION DE L'IMMEUBLE

Certaines servitudes de droit privé dérivent de la situation naturelle des lieux comme le prévoient les articles 640 à 648 du Code Civil ou de voisi-



nage mentionnées articles 649 à 685-1 du même code. En effet, la configuration des fonds explique leur utilité et est un indice d'importance de leur existence légale telle que :

- La servitude d'écoulement naturel des eaux,
- Le droit d'usage des eaux de source,
- Le droit au bornage et de clôture,
- Les règles de plantation,
- Les jours et vues sur le fonds voisin,
- La servitude de passage en cas d'enclave,
- La servitude d'écoulement des eaux d'irrigation,
- Les règles de mitoyenneté.

Il suffit donc de **se rapporter à la géographie et la topographie du lieu de situation** de l'immeuble pour en prendre connaissance.

LES ACTES ANTÉRIEURS

Le vendeur ou l'héritier d'un bien immobilier a lui-même acquis le bien d'un propriétaire antérieur qui l'a lui-même acquis d'un propriétaire antérieur.

Selon l'article 686 du Code Civil, « *il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public* ». Ces servitudes du fait de l'homme laissent des empreintes indélébiles car elles ressortent d'une convention, d'un acte de vente, de partage ou de donation, c'est-à-dire d'un acte constitutif. Même si elles n'ont pas fait l'objet de publicité, elles seront opposables à condition que le futur acte d'acquisition en porte les traces et en fasse mention ou qu'une décision de justice l'établisse.

La connaissance de cet effet relatif est essentielle dans la recherche de potentielles charges immobilières réciproques ou non telles qu'un droit de passage ou une servitude de tour d'échelle. Il suffit donc de **se renseigner auprès du notaire** qui garantit la bonne information des parties pour en prendre connaissance.

LA DIVISION ANTÉRIEURE DU FONDS

L'établissement d'une servitude peut également ressortir de ce que l'on appelle la destination du père de famille. Cette situation s'applique lorsque l'enquête révèle qu'un propriétaire a réalisé, entre deux parties de son fonds ou entre deux parcelles lui appartenant, un aménagement. Si cet aménagement subsiste alors que la propriété des deux parties du fonds ou des différentes parcelles est transférée à des propriétaires différents, ces circonstances sont à l'origine d'une charge immobilière. Un propriétaire peut ainsi destiner tout ou partie de son fonds à l'usage ou à l'utilité d'une autre parcelle lui appartenant ou d'une partie de son fonds.

Entre les mains du même propriétaire l'aménagement n'est que l'exercice du droit de propriété tandis qu'entre les mains de plusieurs propriétaires, il fait naître une servitude.

A ce titre, les dispositions des articles 692 et 694 du Code Civil peuvent être résumées ainsi :

- Les servitudes apparentes et continues s'établissent sans qu'il soit nécessaire de produire le titre de séparation.
- Les servitudes apparentes et discontinues s'établissent à condition que le titre de séparation ne contienne aucune stipulation contraire à ces charges.
- Les servitudes non apparentes et discontinues ne peuvent s'établir par la destination du père de famille.

Il suffit donc de **rechercher l'information concernant une éventuelle division antérieure par une demande de renseignement cadastral** auprès de la mairie du lieu de situation de l'immeuble pour en prendre connaissance.

Fiche pratique rédigée par Stéphanie Mantione, avocat au barreau de Lyon