



LA BOÎTE JURIDIQUE
Le partenaire d'affaires des PME

PROTÉGER

AGIR

CONTRÔLER

ÉVOLUER

**LE PARTENAIRE
D'AFFAIRES
DES PME**

819.778.8809
www.laboitejuridique.ca

CHRONIQUE COMMANDITÉE

SERVITUDE

CHEZ NOUS, C'EST CHEZ VOUS

Vous désirez acquérir une propriété sur laquelle une servitude accorde un droit d'accès à un autre propriétaire ou encore, le lot est vendu avec un droit d'accès le reliant au chemin public ou à un lac. Or, selon l'époque ou la façon dont l'acte a été rédigé, cette servitude peut devenir une source de conflits entre voisins.

Une servitude, c'est un concept juridique assez général que l'on retrouve souvent sous la forme d'un droit de passage. Pour les fins du présent article, nous ne discuterons pas des servitudes d'entreprises ou de services publics.

« On doit d'abord établir si l'on est en présence d'une servitude ou d'une clause de privilège personnel », indique Olivier Martineau de La Boîte Juridique. « Contrairement à une servitude, un privilège personnel est accordé à un individu et à ses invités, mais ne s'étend pas aux futurs propriétaires. Si par exemple, un propriétaire accorde à un voisin un droit d'accès à sa plage privée, ce droit ne sera

pas nécessairement transmis si ce dernier vend sa propriété, et ce, même si l'usage de la plage par les nouveaux propriétaires est toléré pendant plusieurs années. C'est pourquoi il est important de bien connaître ce qui caractérise les servitudes. »

Où, quand, comment?

La servitude est un ensemble d'obligations et de droits rattaché à un immeuble. Le **fonds dominant** est le lot en faveur duquel une servitude est accordée. Le **fonds servant** est la propriété qui sert au passage par autrui. La servitude peut aussi s'étendre sur une série d'immeubles, par exemple, lorsqu'un seul de ces terrains contigus bénéficie d'un accès à la voie publique. Dans ce cas, les terrains non accessibles sont dits enclavés et une servitude pourra accorder un droit de passage permettant de se rendre à chacun de ces immeubles en passant par le chemin le plus naturel, lequel pourra s'étendre sur plusieurs terrains.

Par définition, le propriétaire du fonds servant accepte une certaine perte de jouissance de son bien. « En effet, il doit accorder et tolérer l'usage d'une parcelle de son terrain par autrui afin, notamment, de circuler ou de faire des aménagements pour rendre l'accès carrossable », précise M. Martineau.

Responsabilité

Ce sont cependant les propriétaires du fonds dominant qui doivent assurer à leur frais l'entretien et la conservation de l'assiette de terrain sur laquelle se trouve la servitude. De plus, si son usage cause des dommages sur le fonds servant, ils doivent défrayer les coûts liés aux réparations.

Une servitude doit conférer un avantage réel au fonds dominant, et pas seulement à son propriétaire et sera donc, par nature, perpétuelle à la vente de l'immeuble. « Si l'on veut en limiter la portée, il faut alors le prévoir dans la rédaction de son acte constitutif », affirme le juriste.

Description fidèle?

L'acte constitutif de la servitude, qui doit nécessairement être publié au registre foncier, décrit l'étendue des droits qui sont par elle accordés et la location exacte où elle se situe sur le fonds servant.

On doit toutefois se méfier, car plusieurs servitudes datent de très longtemps et sont décrites en des termes dont le manque de précision pourrait potentiellement mener à des situations litigieuses. D'autant plus que, parfois, ce qui est indiqué dans l'acte de vente des immeubles concernés est mutuellement contradictoire ou ne correspond pas à ce qui est indiqué à l'acte constitutif de la servitude. Il est cependant toujours possible d'amender la servitude de consentement entre les propriétaires par la publication d'un acte rectificatif.

Éternelle, la servitude?

Les servitudes ne sont pas nécessairement éternelles et peuvent s'éteindre dans quelques cas prévus par la loi. « Ainsi, lorsqu'on devient le propriétaire à la fois du fonds dominant et du fonds servant, la servitude ne subsiste pas et elle n'existera plus pour les futurs propriétaires. Il peut aussi y avoir une renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant, si par exemple celui-ci n'en a plus besoin. Elle prend également fin par son non-usage pour une période de 10 ans consécutifs », dit-il.

On croit parfois à tort qu'une servitude cesse automatiquement d'exister lorsqu'elle perd son utilité. La jurisprudence est cependant claire sur le fait qu'il ne s'agit pas

là d'une cause d'extinction. Il est possible cependant qu'une clause spécifique le prévoyant soit stipulée dans l'acte constitutif ou rectificatif de la servitude. De cette façon, une servitude permettant un droit de passage vers un terrain enclavé pourrait s'éteindre

aussitôt que le terrain ne le devient plus.

Cependant, on doit être conscient du fait qu'accorder une servitude ou en perdre le bénéfice peut affecter la valeur de revente d'une propriété ou en diminuer sensiblement son usage.

BOÎTE CONSEIL DES EXPERTS EN DROIT DES AFFAIRES

Les propriétaires visés par une servitude ont avantage à s'assurer qu'elle soit bien définie. Dans le cas d'une nouvelle servitude, une clause d'extinction peut fixer les balises de son utilisation dans le temps. Dans le cas où un propriétaire se retrouve avec une servitude dont la description est floue, il a tout intérêt à publier un acte rectificatif de consentement avec son voisin. Nos conseillers juridiques peuvent vous aider à faire préciser, revoir ou valider de telles ententes et ainsi, s'assurer de l'exercice paisible et du respect des servitudes consenties ou à consentir.

AVERTISSEMENT: L'information contenue dans cet article, bien qu'elle soit de nature légale, ne constitue pas un avis juridique. Il est suggéré de consulter un professionnel pour des conseils qui sauront répondre à votre situation particulière.