

Droit : servitude de passage : un droit gravé dans le marbre?

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 86

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Servitude de passage: un droit gravé dans le marbre ?

Comment déplacer ou supprimer un droit de passage accordé à mon voisin ? Et qui doit donner son accord ?



MARIE DURET GAUTHEY,
notaire à Genève

swisNot.ch

Une servitude de passage inscrite au Registre foncier est un accord constitué entre deux voisins qui procure le droit, pour un propriétaire d'un bien-fonds, de passer (à pied, avec un véhicule, etc.) sur la propriété de son voisin sans que celui-ci puisse l'en empêcher ou l'entraver. Lors de la constitution de ce droit, les parties se sont mises d'accord sur les conditions d'exercice de ce passage, sur une éventuelle indemnité et, le plus important, sur son tracé.

Ce droit, s'il est inscrit au Registre foncier en faveur d'un bien-fonds et non en faveur d'une personne en particulier, est « opposable » (NDLR *terme juridique signifiant qui s'impose automatiquement à tous*). Si le propriétaire bénéficiaire de cette servitude venait à vendre sa propriété, la servitude ne s'éteindrait pas, le nouveau propriétaire pourra bénéficier de ce droit de passage. De même, pour le propriétaire devant subir ce droit de passage, s'il vend sa propriété, le nouveau propriétaire aura l'obligation de respecter le droit de son voisin.

UN ACCORD OU UN JUGEMENT

La modification du tracé de la servitude nécessite l'accord de son bénéficiaire. Vous ne pouvez, en effet, seul, décider de cette modification. Si votre voisin vous donne son accord, celui-ci doit être formalisé par un acte authentique, soit un contrat devant notaire, incluant le plan du nouveau tracé qui sera inscrit au Registre foncier.

Comment faire si vous n'obtenez pas l'accord de votre voisin ? Vous pouvez vous adresser au juge qui prendra en considération les intérêts de chacun, soit pour vous, par exemple la construction d'un garage qui ne peut se faire que sur l'emplacement du passage de votre voisin, et, pour votre voisin, le fait que ce nouveau tracé rend, par exemple, excessivement difficile, l'accès à sa maison.

UN DROIT INUTILISÉ

Votre voisin n'utilise plus le passage que vous lui aviez accordé, à l'époque, et vous désirez pouvoir radier ce droit. Comment faire ?

N'ayant plus l'utilité de ce passage, votre voisin peut alors renoncer définitivement et spontanément au bénéfice de la servitude. Cette renonciation peut se faire sur simple avis au Registre foncier, signé par votre voisin. Le Registre foncier exigera également l'accord de toute personne qui pourrait être affectée par la suppression de cette servitude (l'usufruitier, le détenteur d'un gage immobilier sur le bien-fonds).

Si votre voisin n'est pas d'accord de renoncer à son droit, la loi permet d'exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour son bénéficiaire. Dans ce cas, vous devez faire appel au juge, afin que celui-ci prononce la radiation de la servitude. Le juge examinera si l'utilité de la servitude a perdu définitivement toute substance ou si l'intérêt de la servitude pourrait renaître dans le futur. Si le juge admet que l'intérêt en faveur de votre voisin n'existe plus, il vous appartiendra de requérir la radiation de la servitude auprès du Registre foncier, en produisant le jugement.

À NOTER

- Lorsque vous accordez à votre voisin une servitude de passage, vous devez bien réfléchir à son emplacement, afin que celui-ci soit le moins dommageable pour vous, dans le futur, et notamment si vous avez le projet de construire une annexe à votre maison.
- Si votre voisin ne donne pas son accord, vous pouvez faire appel au juge qui fera une pesée des intérêts de chacun.
- Lors d'un achat, il est indispensable de vous renseigner sur les servitudes dont vous serez bénéficiaire ou, au contraire, que vous allez devoir subir.