

LA FAUSSE BONNE IDÉE !



Modifier une servitude sans changer les actes

Une bonne entente entre voisins conduit bien souvent à aménager les servitudes existantes : chemin d'accès, emplacement d'une canalisation... Pourtant, si ces changements ne sont pas mentionnés dans les actes, les futurs acquéreurs et vendeurs risquent de se retrouver dans des situations inextricables.

Servitudes active et passive

Pour savoir si son bien est assorti ou non d'une servitude, encore faut-il en connaître la définition. En langage juridique, une servitude est une charge supportée par un immeuble bâti, pour l'usage ou l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire. À titre d'exemple, le propriétaire d'un bien enclavé bénéficie d'un droit de passage sur le terrain de son voisin pour accéder chez lui. Ce droit constitue une servitude mentionnée dans les titres de propriété de chacun des biens concernés. Elle est qualifiée d'« active » pour celui qui en bénéficie et de « passive » pour celui qui la subit. Dans tous les cas, la servitude est intrinsèquement liée à l'immeuble. Elle ne peut donc être modifiée que par un acte authentique, c'est-à-dire notarié.

Petits arrangements entre amis

Au moment de l'acquisition immobilière, le nouveau propriétaire est

informé par le notaire de l'existence éventuelle d'une servitude sur son bien. Il peut par exemple s'agir d'une canalisation enterrée traversant le terrain de l'un pour desservir la maison voisine. Quelques années plus tard, les voisins devenus bons amis décident d'un commun accord de déplacer de quelques dizaines de mètres cette canalisation. Le temps passe sans que ce petit arrangement n'ait la moindre conséquence dommageable pour l'un comme pour l'autre. Puis, le propriétaire du bien sur lequel est enterrée la canalisation décide de vendre une partie de son terrain située en zone constructible.

Situation inextricable

C'est là que les choses se gâtent. L'acquéreur de la parcelle entame les travaux de construction de sa maison. Premier coup de pelleuse et c'est la catastrophe. La canalisation, non men-



tionnée dans son titre de propriété, explose. Inondation chez le voisin, interruption des travaux et mise en cause du vendeur. Au final, l'accord informel et a priori sans conséquence coûtera au vendeur plusieurs milliers d'euros destinés à financer les travaux complémentaires permettant à l'acquéreur de réaliser son projet.

La modification des servitudes par acte authentique

En pratique, pour éviter de telles situations, il est impératif de se rendre chez son notaire pour faire rédiger un nouvel acte authentique dans lequel les nouvelles servitudes seront mentionnées, expliquées et accompagnées d'un plan de géomètre. Cet acte annule et remplace le précédent. L'acte est ensuite publié. Dès lors, pour toute nouvelle transaction, l'acquéreur sera informé de l'existence de cette nouvelle servitude.

Barbara Bénichou