

Servitude: mon voisin peut-il la gêner?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Michel M, d'Aïre: «Je suis propriétaire d'une villa à laquelle je ne peux accéder que par un chemin constitué d'une servitude de passage sur le fonds de mon voisin. Or, il veut maintenant installer un portail à l'entrée de son chemin, sans me demander mon avis. Le peut-il? En outre, j'aimerais savoir comment se fait la répartition des frais de cette servitude».

Une servitude est une charge imposée à une parcelle en faveur d'une autre parcelle.

Typiquement, dans le cadre d'une servitude de passage, il s'agit d'une partie d'une parcelle (le fonds servant ou grevé) qui est obligatoirement destinée à servir de passage pour un autre propriétaire (le propriétaire du fonds dominant). Une servitude doit être inscrite au Registre foncier. L'inscription doit préciser quel est le fonds grevé, quel est le fonds dominant ainsi que l'assiette exacte de la servitude. D'autres précisions peuvent être ajoutées, par exemple un règlement de répartition des frais.

S'agissant de l'installation d'un portail, la loi ne nous donne pas de clé quant à la prise de décision. Elle indique uniquement que le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre moins commode l'exercice de la servitude pour le propriétaire du fonds dominant.

Quant à la répartition des frais, pour ce qui est de la création du chemin ou de la route nécessaires à l'exercice du droit de passage, la loi ne prévoit pas de répartition des charges particulières. Elle prévoit exclusivement une répartition pour ce qui est des frais d'entretien des ouvrages nécessaires à l'usage de la servitude qui est la suivante: le

propriétaire du fonds dominant doit prendre ces frais à sa charge, sauf si les ouvrages sont aussi utiles au propriétaire du fonds servant, auquel cas les frais doivent être partagés en proportion de l'intérêt de chacun. Cette règle ne s'applique que s'il n'y a pas de convention prévoyant une autre répartition.

Il n'est donc pas aisé de répondre à notre lecteur. A priori et tant que l'installation du portail n'empêche pas un bon usage de la servitude pour lui et ne rend pas cet usage incommode, et que le propriétaire du fonds servant ne lui réclame pas une contribution financière pour cette installation, il semble difficile pour lui de s'y opposer. Pour ce qui est de la répartition des frais d'entretien, la réponse dépendra de savoir si le propriétaire dont la parcelle est grevée par la servitude a aussi un intérêt pour le chemin à entretenir. Il arrive en effet qu'une partie de chemin soit utilisée par les deux propriétaires, tandis qu'une autre partie ne sera utile qu'à l'un des deux. Dans ce cas, la répartition dépendra de la proportion utile à chacun.