Les servitudes ou services fonciers

Cette formule permet d'avoir une maîtrise foncière sur un terrain bordant un site présentant un intérêt particulier.

Les objectifs de la mesure

Régi par les articles 637 à 710 du code civil, les servitudes imposent une charge à un immeuble (*le fonds servant*) au profit d'un autre immeuble (*le fonds dominant*)

Les principales dispositions

C'est un droit réel, par conséquent, en cas de session, elle est opposable à l'acquéreur, ou il peut s'en prévaloir selon qu'il acquiert le fonds servant ou le fonds dominant.

- Elle ne peut grever que des immeubles, mais les arbres et plantations peuvent donner prise.
- C'est en principe un droit perpétuel, mais le contrat peut lui donner un caractère temporaire.
- Elle suppose l'existence de deux propriétés distinctes
- Elle ne peut qu'être équivalente à une obligation de ne pas faire (*jamais de faire*)
- L'acte fondateur peut être une convention ou un testament.
- Elle est soumise à publicité foncière et doit passer par acte authentique.
- Elle peut s'éteindre par impossibilité d'usage, prescription extinctive en cas de non usage pendant trente ans, confusion (*réunion des deux fonds dans les mêmes mains*) renonciation de la part du propriétaire du fonds dominant.

La situation des parties

Le propriétaire du fonds dominant

- Il peut librement user de la servitude, mais dans la limite des besoins et sur le fonds déterminé dans l'acte (*principe de fixité*)
- Le bénéficiaire d'une servitude peut défendre son droit par le biais d'une action confessoire par laquelle il revendique son droit.

Le propriétaire du fonds servant

- Il est tenu à une obligation passive de respecter la situation, ne pas faire obstacle, ne pas entraver
- Aucune prestation positive ne lui incombe
- Il peut dans certains cas demander un déplacement de l'assiette de la servitude si l'assiette actuelle constitue une gène sérieuse.
- Il peut prétendre que son fonds est libre de toute servitude en intentant une action négatoire. C'est alors à l'autre propriétaire de prouver qu'il est titulaire d'une servitude sur ce fonds.

Les avantages de la formule

Pour le propriétaire du fonds dominant

- C'est un droit réel
- Elle peut être constituée à titre gratuit.

Pour le propriétaire du fonds servant

- Sa situation est avant tout passive
- Il peut par ce biais confier l'entretien d'un bien au propriétaire du fonds dominant
- Il reste entièrement propriétaire de son bien ,et peut le céder s'il respecte la servitude
- Il peut négocier une indemnité.

Les limites de la formule

Pour le propriétaire du fonds dominant

- Il faut être propriétaire ou emphytéote d'un fonds contigu au fonds que l'on souhaite grever
- Les arbres et plantations ne peuvent faire l'objet de servitudes

Pour le propriétaire du fonds servant

- Si elle a un caractère perpétuel, la servitude risque de dévaloriser le fonds…