



Aggravation de servitude

Je suis propriétaire d'une parcelle grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, en faveur de la parcelle de mon voisin. Jusqu'à présent, la parcelle de mon voisin ne comportait qu'une seule villa. Mon voisin souhaite aujourd'hui construire trois logements sur sa parcelle et veut établir un nouveau chemin d'accès sur mon terrain. Puis-je m'y opposer? (Aline D., Satigny)

La loi prévoit que la servitude foncière est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble, qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant (le bénéficiaire), certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

Le propriétaire du fonds dominant peut ainsi exercer certains actes sur le bien-fonds d'autrui, comme par exemple passer à pied ou en voiture. Le propriétaire de ce fonds servant devra, pour sa part, laisser le bénéficiaire de la servitude passer à pied ou en voiture sur sa parcelle.

Les servitudes foncières peuvent être constituées selon différents modes. Le plus courant est le contrat écrit entre deux propriétaires, qui doit contenir tous les éléments permettant de déterminer la charge imposée au propriétaire du fonds grevé. L'inscription au Registre foncier est ensuite nécessaire pour la constitution des servitudes. Si le contrat ne doit pas obligatoirement être établi en la forme authentique, il est néanmoins vivement recommandé de s'adresser à un notaire.

Si les parties n'ont pas pu s'entendre sur un contrat de servitude, elles peuvent s'adresser

au juge en cas de servitude de passage nécessaire. Ainsi, le propriétaire d'un fonds qui n'a pas accès à la voie publique pourra agir en justice pour obtenir le passage nécessaire si ses voisins s'y refusent.

La loi prévoit par ailleurs que le bénéficiaire d'une servitude a le droit de prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user, mais qu'elle doit néanmoins être exercée de la manière la moins dommageable possible envers le propriétaire du fonds servant. Pour sa part, le propriétaire grevé ne peut en aucune façon empêcher ou rendre plus incommode l'exercice de la servitude.

Par ailleurs, la loi dispose que les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent entraîner aucune aggravation de la servitude.

Il y a aggravation lorsque la servitude est utilisée dans un but autre que celui pour lequel elle avait été créée au moment de sa constitution. Il faut également comprendre comme aggravation une augmentation notable de la charge résultant de la servitude, alors même que le but poursuivi est identique à celui prévu lors de sa constitution.

Afin de déterminer s'il y a aggravation, il convient de partir de l'intérêt que, selon les prévisions des parties, la servitude avait pour le fonds dominant au moment de sa constitution et de comparer cet intérêt à

l'intérêt actuel, en prenant en considération l'utilité de la servitude pour le fonds dominant. Il faut donc se reporter au but qu'ont poursuivi les parties au moment de la constitution de la servitude et se demander si l'aggravation entre encore dans les prévisions que celles-ci ont pu faire à ce moment. Il s'agit donc souvent d'une question d'interprétation du contrat constitutif de servitude.

La question de l'utilisation plus intense d'un passage se pose souvent

Il est admis, lorsque le but de la servitude reste le même, que le mode et l'intensité de l'exercice d'une servitude peuvent varier, pour autant que les besoins satisfaits soient ceux en vue desquels elle a été créée.

Le Tribunal fédéral a jugé que quelques mouvements de voiture supplémentaires par jour représentant une utilisation plus intensive du fonds bénéficiaire ne constituaient pas une aggravation importante d'une servitude de passage à pied et en voiture.

En revanche, il a jugé qu'un droit d'accès prévu pour une grange ne pouvaient pas être utilisé pour accéder à des villas mitoyennes. Enfin, le Tribunal fédéral a aussi jugé qu'il



Modules de formation

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

MODULE DE FISCALITÉ I

Judis 27 septembre 2018

de 8 h30 à 12 h30

Renseignements et inscription
sur www.cgiconseils.ch / Cours & Séminaires



LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEN

Une véritable et typique
bodega galicienne.

Vins de Galice, saucisses,
salamis, tapas,
chorizo, sandwiches

3, rue Veyrot – 1217 Meyrin



Avant d'accepter un accès passant par votre terrain, vérifiez le contrat de servitude!

n'y avait pas aggravation d'une servitude inscrite en faveur d'une parcelle sur laquelle était érigée une villa au moment où le bénéficiaire construisait une seconde villa comptant deux logements. Dans votre cas, il conviendrait en premier lieu de vérifier le contenu du contrat de servitude pour connaître le but poursuivi par les parties au moment de la constitution. Il apparaît néanmoins d'ores et déjà que

quelques mouvements de voiture supplémentaires par jour ne seraient pas considérés comme une aggravation importante de la servitude. A première vue, vous ne pourriez donc pas vous opposer à la construction de ce chemin, qui devra bien entendu respecter l'assiette de la servitude prévue dans le contrat. Il en irait en revanche différemment si votre voisin envisageait de construire un immeuble locatif. ■

BRÈVE

Absence de prolongation de bail si les locataires n'entreprennent pas de recherches

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé les décisions des instances cantonales validant un congé et n'octroyant aucune prolongation de bail aux locataires. Il s'agissait en l'occurrence de locaux commerciaux, dont le bail avait été résilié avec un préavis de six ans. Les locataires n'avaient entrepris aucune recherche pour trouver une solution de remplacement. Quand bien même ils avaient procédé à des investissements importants, la perte de la possibilité de les amortir n'était pas une conséquence pénible à prendre en considération dans l'octroi ou non d'une prolongation de bail, dès lors qu'ils avaient investi à leurs risques et périls. C'est le lieu de rappeler que le but d'une prolongation de bail est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou essayer d'adoucir les conséquences pénibles du congé, tout en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas particulier. Cependant, les locataires doivent entreprendre des démarches sérieuses.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsults.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Pour devenir membre: www.cgionline.ch