



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des biens

Dispositions sur les servitudes

TITRE IV DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS

Art. 637. Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

Art. 638. La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

Art. 639. Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

CHAPITRE 1er DES SERVITUDES OUI DÉRIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX

Art. 640. Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds intérieur.

Art. 641. Celui qui a une source dans son fonds, peut en user à sa volonté, sauf le droit que le propriétaire du fonds inférieur pourrait avoir acquis par titre ou par prescription.

Art. 642. La prescription, dans ce cas, ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente années, à compter du moment où le propriétaire du fonds inférieur a fait et terminé des ouvrages apparents destinés à faciliter la chute et le cours de l'eau dans sa propriété.

Art. 643. Le propriétaire de la source ne peut en changer le cours, lorsqu'il fournit aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitants n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.

Art. 644. Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre «De la distinction des biens», peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

Art. 645. S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété; et, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

Art. 646. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Art. 647. Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

Art. 648. Abrogé.

CHAPITRE II DES SERVITUDES OUI DÉRIVENT DE LA SITUATION DES LIEUX

Art. 649. Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

Art. 650. Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est déterminé par des lois ou des règlements particuliers.

Art. 651. La loi assujetti les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

Art. 652. Partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale.

Les autres lois sont relatives au mur et au fossé mitoyens, au cas où il a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage



Fiche Jurisprudence
<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des biens

Dispositions sur la Mitoyenneté

(...)

Section 5 Du droit de passage

Art. 682. § 1^{er}. Le propriétaire dont le fonds est enclavé parce qu'il n'a aucune issue ou qu'il n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique, qui ne peut être aménagée sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins pour l'utilisation normale de sa propriété d'après sa destination, moyennant paiement d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

§ 2. L'action en attribution d'un passage est imprescriptible.

§ 3. En cas d'inaction du propriétaire, l'occupant du fonds qui se trouve dans la situation décrite au § 1^{er} peut réclamer un passage, dans les mêmes conditions, pour autant qu'il appelle le propriétaire à la cause.

Art. 683. L'assiette du passage est fixée par le juge de façon à ce qu'il soit le moins dommageable.

Toutefois, si l'enclave résulte de la division d'un fonds consécutive à une vente, un échange, un partage ou à toute autre circonstance, le passage ne peut être attribué que sur les parcelles qui composaient ce fonds avant sa division, à moins qu'un accès suffisant à la voie publique ne puisse ainsi être réalisé. Le juge statue en équité.

Art. 684. Le passage attribué cesse lorsqu'il n'est plus nécessaire au sens de l'article 682, § 1^{er}, ou lorsqu'il peut être fixé à un autre endroit qui est devenu moins dommageable que l'assiette assignée.

Aucune prescription ne peut être invoquée, quelle que soit la durée d'existence du passage.

L'action en suppression ou en déplacement du passage peut être introduite par le propriétaire ou, en cas d'inaction de celui-ci, par l'occupant du fonds dominant ou du fonds servant. L'occupant doit mettre en cause le propriétaire.

Lorsque le passage est supprimé, le juge peut ordonner le remboursement total ou partiel de l'indemnité perçue, compte tenu de la durée du droit et du dommage subi.

Art. 685. L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible et le passage doit subsister, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

CHAPITRE III DES SERVITUDES ÉTABLIES PAR LE FAIT DE L'HOMME

Section 1

Des diverses espèces de servitudes
qui peuvent être établies sur les biens

Art. 686. Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles ci-après.

Art. 687. Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments ou pour celui des fonds de terre. Celles de la première espèce s'appellent urbaines, soit que les bâtiments auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne;

Celles de la seconde espèce se nomment rurales.

Art. 688. Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme: tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées: tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Art. 689. Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des biens

Dispositions sur la Mitoyenneté

Section 2

Comment s'établissent les servitudes

Art. 690. Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Art. 691. Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Section 2

Comment s'établissent les servitudes

Art. 690. Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Art. 691. Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Art. 692. La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Art. 693. Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Art. 694. Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Art. 695. Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre reconnaissant de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

Art. 696. Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage.

Section 3

Des droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due

Art. 697. Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Art. 698. Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

Art. 699. Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujéti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujéti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

Art. 700. Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Art. 701. Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

Art. 702. De son côté, celui qui a un droit de servitude, ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des biens

Dispositions sur les servitudes

Section 4

Comment les servitudes s'éteignent

Art. 703. Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

Art. 704. Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707.

Art. 705. Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunies dans la même main.

Art. 706. La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

Art. 707. Les trente ans commencent à courir selon les diverses espèces de servitude, ou de jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitude discontinues, ou de jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

Art. 708. Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière.

Art. 709. Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie, appartient à plusieurs indivis, la jouissance de l'un empêche à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

Art.710. Si parmi les copropriétaires, il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ai pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres.

Art.710bis. A la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude, lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant.