

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS

DROIT ADMINISTRATIF

Servitudes, droit de superficie, charges foncières, usufruit, droit d'habitation : contraintes ou avantages ?



EMA BOLOMEY
Avocate

Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 11 décembre 2023

Servitudes, droit de superficie, charges foncières, usufruit, droit d'habitation : contraintes ou avantages ?

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, il est fréquent que celui-ci soit grevé d'une servitude. Souvent, l'on considère ces servitudes comme des contraintes. Mais le sont-elles vraiment ? Certaines servitudes sont-elles plutôt des avantages ?

Une servitude peut être généralement définie comme un droit de faire usage ou de jouir d'une chose d'une certaine manière. Associées le plus souvent à des immeubles, les servitudes obligent les propriétaires soit à tolérer certains actes, soit à s'en abstenir eux-mêmes.

Il existe deux catégories de servitudes, à savoir les **servitudes personnelles** et les **servitudes foncières**.

Selon l'article 730 du Code civil suisse, une servitude foncière est « *une charge imposée sur un immeuble (fonds servant) en faveur d'un autre immeuble (fonds dominant) et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.* ».

Contrairement aux servitudes personnelles qui sont constituées au profit d'une personne privée ou d'une collectivité qui est précisément désignée, les servitudes foncières sont constituées en faveur d'un autre bien fonds, qui continuent d'être valables même en cas de changement de propriétaire, aussi longtemps que dure la servitude.

Les servitudes sont souvent classées soit en fonction de leur contenu, respectivement de l'objet sur lequel elles portent (constructions, canalisations, usage, passages, etc.) ou selon leur source (servitudes conventionnelles ou servitudes légales).

Nous nous intéresserons ici brièvement aux servitudes les plus fréquentes, à savoir :

- Droit de passage

De très nombreux immeubles sont grevés de servitudes de passage. Cela signifie que le propriétaire concerné doit accorder un droit de passage à certains voisins ou à des tiers sur son terrain. Il arrive par exemple fréquemment qu'un tel droit soit prévu pour permettre l'accès à certaines parcelles isolées, ou afin de garantir par exemple des passages entre deux voies d'accès publiques qui ne sont pas directement reliées.

Les droits de passage inscrits sous la forme de servitudes soulèvent toute une série de questions en particulier en termes d'entretien et de remise en état. Il est donc très important de prendre connaissance des conditions liées à ces droits de passage, voire de les clarifier si nécessaire.

- Usufruit ou droit d'habitation

L'usufruit est le droit qui permet à son titulaire de jouir d'une chose, le plus souvent d'un immeuble.

Il est le plus souvent mis en place lorsqu'un propriétaire plus âgé doit quitter son logement par exemple pour être placé dans un établissement médico-social, mais qu'il ne souhaite pas vendre son logement. Il peut alors envisager de prévoir un usufruit immobilier en faveur de ses descendants.

L'usufruitier, soit celui qui dispose donc de ce droit, pourra alors soit faire usage du bien immobilier, soit le louer à un tiers et se procurer ainsi un revenu.

- Droit de superficie

Le droit de superficie permet à un propriétaire de construire un bien immobilier sur un terrain qui ne lui appartient pas.

En contrepartie d'une rente du droit de superficie, un propriétaire peut ainsi se faire accorder un droit de superficie par un propriétaire foncier sous la forme d'une servitude personnelle.

Souvent, ce sont des communes qui octroient des droits de superficie.

Si le droit de superficie est distinct et permanent, il peut être enregistré au registre foncier et traité comme un bien immobilier à part entière, qui peut être vendu, légué ou grevé de droits de gage immobilier.

- Droit d'empiètement

Le droit d'empiètement consiste à permettre des travaux de construction qui empiètent sur le terrain contigu, par exemple les balcons, les parkings souterrains ou les caves qui dépassent les limites de construction entre les parcelles. Ce droit permet aux constructions concernées de demeurer, même en cas de changement de propriétaire.

Les charges foncières

Les charges foncières ne doivent pas être confondues avec les servitudes foncières. Il s'agit de deux instruments juridiques différents.

La charge foncière consiste en différentes obligations de faire pour les propriétaires de biens immobiliers. Le plus souvent, ces charges foncières sont destinées à garantir le paiement de créances, par exemple pour garantir la participation des propriétaires aux frais d'équipement de terrains.

Elle n'implique donc pas un devoir d'abstention ou de tolérance, mais implique une obligation de faire pour le propriétaire. En outre, la charge foncière ne diminue pas l'utilité du fonds grevé pour le propriétaire, contrairement à la servitude.

Ces charges sont inscrites au registre foncier, de sorte que nous conseillons de se renseigner sur ces charges avant tout achat immobilier.

Lorsqu'une servitude n'est pas respectée, l'art. 737 CC prévoit la possibilité de prendre toutes les mesures nécessaires qui s'imposent pour conserver et pouvoir user de la servitude. En pratique, il est toutefois très délicat de prendre soi-même certaines mesures, dès lors qu'elles doivent être proportionnelles à la gravité de la violation de la servitude.

Il est donc vivement conseillé de [prendre contact avec un avocat](#) afin de clarifier les droits et obligations liées à de telles servitudes.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/servitudes-droit-de-superficie-charges-foncieres-usufruit-droit-dhabitation-contraintes-ou-avantages/>