Zeitschrift: Générations

Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif

Band: - (2017)

Heft: 86

Rubrik: Droit : servitude de passage : un droit gravé dans le marbre?

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Servitude de passage : un droit gravé dans le marbre ?

Comment déplacer ou supprimer un droit de passage accordé à mon voisin ? Et qui doit donner son accord ?

Marie Ducret Gauthey,
notaire à Genève
swisNot.ch

Une servitude de passage inscrite au Registre foncier est un accord constitué entre deux voisins qui procure le droit, pour un propriétaire d'un bien-fonds, de passer (à pied, avec un véhicule, etc.) sur la propriété de son voisin sans que celui-ci puisse l'en empêcher ou l'entraver. Lors de la constitution de ce droit, les parties se sont mises d'accord sur les conditions d'exercice de ce passage, sur une éventuelle indemnité et, le plus important, sur son tracé.

Ce droit, s'il est inscrit au Registre foncier en faveur d'un bien-fonds et non en faveur d'une personne en particulier, est « opposable » *(NDLR terme juridique signifiant qui s'impose automatiquement à tous).* Si le propriétaire bénéficiaire de cette servitude venait à vendre sa propriété, la servitude ne s'éteindrait pas, le nouveau propriétaire pourra bénéficier de ce droit de passage. De même, pour le propriétaire devant subir ce droit de passage, s'il vend sa propriété, le nouveau propriétaire aura l'obligation de respecter le droit de son voisin.

UN ACCORD OU UN JUGEMENT

La modification du tracé de la servitude nécessite l'accord de son bénéficiaire. Vous ne pouvez, en effet, seul, décider de cette modification. Si votre voisin vous donne son accord, celui-ci doit être formalisé par un acte authentique, soit un contrat devant notaire, incluant le plan du nouveau tracé qui sera inscrit au Registre foncier.

Comment faire si vous n'obtenez pas l'accord de votre voisin ? Vous pouvez vous adresser au juge qui prendra en considération les intérêts de chacun, soit pour vous, par exemple la construction d'un garage qui ne peut se faire que sur l'emplacement du passage de votre voisin, et, pour votre voisin, le fait que ce nouveau tracé rend, par exemple, excessivement difficile, l'accès à sa maison.

UN DROIT INUTILISÉ

Votre voisin n'utilise plus le passage que vous lui aviez accordé, à l'époque, et vous désirez pouvoir radier ce droit. Comment faire ?

N'ayant plus l'utilité de ce passage, votre voisin peut alors renoncer définitivement et spontanément au bénéfice de la servitude. Cette renonciation peut se faire sur simple avis au Registre foncier, signé par votre voisin. Le Registre foncier exigera également l'accord de toute personne qui pourrait être affectée par la suppression de cette servitude (l'usufruitier, le détenteur d'un gage immobilier sur le bien-fonds).

Si votre voisin n'est pas d'accord de renoncer à son droit, la loi permet d'exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour son bénéficiaire. Dans ce cas, vous devez faire appel au juge, afin que celui-ci prononce la radiation de la servitude. Le juge examinera si l'utilité de la servitude a perdu définitivement toute substance ou si l'intérêt de la servitude pourrait renaître dans le futur. Si le juge admet que l'intérêt en faveur de votre voisin n'existe plus, il vous appartiendra de requérir la radiation de la servitude auprès du Registre foncier, en produisant le jugement.

À NOTER

- **Lorsque vous accordez à votre voisin une servitude de passage, vous devez bien réfléchir à son emplacement, afin que celui-ci soit le moins dommageable pour vous, dans le futur, et notamment si vous avez le projet de construire une annexe à votre maison.**
- **Si votre voisin ne donne pas son accord, vous pouvez faire appel au juge qui fera une pesée des intérêts de chacun.**
- **Lors d'un achat, il est indispensable de vous renseigner sur les servitudes dont vous serez bénéficiaire ou, au contraire, que vous allez devoir subir.**