

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#17B

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

LES SERVITUDES

Nous sommes heureux de vous présenter un aide-mémoire réalisé par le bureau d'avocats Lalonde, Geraghty, Riendeau, Lapierre.

Cet aide-mémoire fait partie de la série immobilier et concerne: les servitudes

LES SERVITUDES

Nous avons vu dans un autre aide-mémoire de cette série “Le Voisinage” que le droit de jouir de sa propriété comporte un certain nombre de limites : mitoyenneté, écoulement des terrains plus élevés, interdiction de causer des abus. Ces limites sont imposées par la loi. Le propriétaire ou ses auteurs ont pu accorder d’autres droits sur leur propriété, ce sont les servitudes.

Définition d’une servitude :

Pour reprendre les termes de l’article 1177 du *Code civil du Québec*, la servitude est une “charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d’un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, 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. De plus, la servitude s’étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice”.

Distinction entre servitude réelle et servitude personnelle :

La servitude personnelle impose un droit réel sur un bien appartenant à autrui, mais elle est consentie au bénéfice d’une personne désignée, donc pour un temps limité, et disparaîtra lorsque cette personne ne l’exercera plus. La servitude réelle au contraire reste attachée à la propriété, indépendamment de l’identité du propriétaire.

Conditions de création d’une servitude réelle :

Pour qu’il y ait création d’une servitude réelle, il faut respecter un certain nombre de conditions, à savoir :

- a) Il faut deux fonds de terre correctement décrits.
- b) Il faut que ceux-ci appartiennent à deux propriétaires différents.
- c) Il faut que les deux fonds de terre soient voisins.
- d) Il faut qu’il y ait un avantage pour l’un des fonds.
- e) Il faut que l’on oblige le propriétaire du fonds servant.
- f) Il faut que la servitude soit de nature perpétuelle.

Modes de constitution des servitudes :

La servitude s’établit de quatre (4) façons :

- a) Par contrat : Tout propriétaire capable de disposer de ses biens peut créer des servitudes;
- b) Par testament : Tout propriétaire peut, par disposition testamentaire, créer des servitudes;
- c) Par destination du propriétaire : Pour créer une servitude par destination du

propriétaire, un propriétaire doit avoir été propriétaire des deux fonds de terre et, alors qu'il en était encore propriétaire, avoir créé un arrangement matériel :

- d) Par l'effet de la loi : Certains textes de loi constituent des servitudes. À titre d'exemple, le propriétaire d'un fonds enclavé a le droit de passer sur le terrain de son voisin pour se rendre sur son propre terrain. Également, les services établis pour les services publics dont l'électricité, le gaz et le téléphone sont des servitudes constituées par l'effet de la loi.

Exercice de la servitude :

Principe : Pour connaître l'étendue d'une servitude, les propriétaires doivent s'en remettre à l'acte l'ayant constituée. L'exercice d'une servitude est restreint à l'usage prévu par les parties lors de la création de la servitude.

Exception : Si l'acte ayant constitué la servitude n'est pas clair sur l'étendue de celle-ci, les propriétaires devront s'en remettre aux règles de droit pour interpréter ce que les propriétaires ont voulu établir comme étendue de l'assiette de la servitude.

Droits et obligations des propriétaires :

Fonds dominant

A. Droits

- La servitude est restreinte à l'usage prévu dans l'acte la constituant.
- Le propriétaire du fonds dominant a droit à tout ce qui est nécessaire pour l'exercice de la servitude.

Exemple :

- La servitude de puiser l'eau implique une servitude accessoire de passage.
- La servitude de baignade emporte le droit de passer pour se rendre au lieu de la baignade.
- La servitude d'accès au lac implique l'entreposage d'équipements nautiques légers.

Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'effectuer tous les travaux requis pour exercer la servitude et la conserver

Exemple : Dans le cas d'une servitude d'aqueduc, le propriétaire peut enfouir et réparer les tuyaux

B. Obligations

- Le propriétaire du fonds dominant doit aviser le propriétaire du fonds servant avant de procéder à des travaux.
- Le propriétaire du fonds dominant ne peut aggraver le fonds servant ni changer l'usage ou l'utilisation de la servitude.

Exemple :

- Une servitude de coupe de bois ne peut s'étendre au commerce de bois de chauffage.
- Le propriétaire du fonds dominant doit assumer les coûts d'entretien et de réparation pour l'exercice de la servitude à moins de stipulation contraire à l'acte ayant constitué la servitude.

Fonds servant

A. Droits

- Le propriétaire du fonds servant a le droit de percevoir le prix de la servitude si elle est à titre onéreux.
- Le propriétaire du fonds servant a le droit de réclamer des dommages et intérêts.
- Le propriétaire du fonds servant continue d'être propriétaire et peut poser des actes de propriété avec comme condition de ne pas entraver l'exercice de la servitude.

B. Obligations

- Le propriétaire du fonds servant doit respecter l'usage de la servitude et ne rien faire qui tend à en diminuer l'exercice ou la rendre plus difficile.
- Il ne peut déplacer comme bon lui semble l'assiette de la servitude.
- Il doit demander au Tribunal le déplacement de la servitude, si besoin est, et assumer les frais de déplacement.
- Le propriétaire du fonds servant peut être dans l'obligation de veiller à l'entretien ainsi qu'exécuter les travaux nécessaires à l'exercice de la servitude, s'il s'est engagé à cet effet dans l'acte créant la servitude.

Mode d'extinction de la servitude :

L'article 1191 du Code civil du Québec mentionne les modes d'extinction des servitudes à savoir :

- a) Les servitudes s'éteignent par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaires des fonds servants et dominants.
- b) Par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant.
- c) Par l'arrivée du terme pour lequel la servitude a été constituée (les parties avaient choisi de fixer une durée).
- d) Par le non- usage pendant dix (10) ans.
- e) Par le rachat.
- f) Par l'expropriation du fonds servant.

Le présent document est un aide-mémoire seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat.


P.-S. : La majorité de nos aide-mémoire sont disponibles gratuitement :
www.igr1.ca © Lalonde Geraghty Riendeau Lapierre Avocats, 2002

- SAINT-JÉRÔME :
44, rue de Martigny Ouest, Saint-Jérôme (QC) J7Y 2E9 Tél.: **450.436.8022**
Mtl : **450.476.6161**
Télec. : **450.436.5185**
- MONTRÉAL :
507, Place d'Armes, bureau 720, Montréal (QC) H2Y 2W8
Tél. : **450.476.6161**
Télec. : **450.476.1786**

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant **À PROPOS** sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD**