

SERVITUDE

Entretien d'une servitude de passage

QUESTION — Je bénéficie d'une servitude de passage conventionnelle. Qui doit prendre en charge les frais d'entretien du chemin, sachant que la convention n'aborde pas cette question ?



Copyright (c) 2016, Junior Brasz/Shutterstock

Il convient de se référer aux articles 697 et 698 du Code civil.

Selon l'article 697 du Code civil : « Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver ».

Quant à l'article 698, il prévoit : « 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 ».

Sauf convention contraire, l'entretien de l'assiette d'une servitude de passage incombe donc au propriétaire du fonds dominant (c'est-à-dire le bénéficiaire de la servitude).

En effet, si dans l'acte, il n'a pas été prévu de règles

relatives à l'entretien et à la réparation du passage, il convient d'observer les règles générales du Code civil concernant le droit d'usage, c'est-à-dire que celui qui utilise le passage peut être condamné à en régler tous les frais d'entretien (Cour d'appel de Rouen, 1^{er} ch., 10 mars 1986).

Deux arrêts rendus par la Cour de cassation apportent des précisions utiles à ce sujet :

– « le propriétaire, dont le fonds est grevé d'une servitude de passage, n'est pas tenu d'améliorer ou d'entretenir l'assiette de la servitude, mais seulement d'observer une attitude purement passive en ne faisant rien qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode ; (...) ce propriétaire ne peut dès lors être condamné à réparation, qu'en cas d'infraction à cette obligation de ne pas faire » (Cass., 3^e ch. civ., n^o 71-11040, 5 décembre 1972) ;

– un partage des frais d'entretien s'impose en cas d'usage commun de l'assiette de la servitude : « ayant relevé l'existence d'une communauté d'usage de l'assiette de la servitude légale⁽¹⁾ par le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant, la cour d'appel a exactement décidé que ce dernier devait contribuer aux frais d'aménagement et d'entretien que nécessite cette communauté d'usage » (Cass., 3^e ch. civ., n^o 89-10210, 14 novembre 1990).

Les travaux d'entretien sont donc à votre charge, sauf en cas d'usage commun de ce passage avec le propriétaire du fonds assujéti. ■

1) Cette solution vaut également pour une servitude conventionnelle.