

Conflits de voisinage

Le terrain familial est trop vaste, et mon fils souhaite construire sa villa. Naturellement, je lui propose de lui céder une partie du terrain situé en zone à bâtir, pour qu'il construise et s'installe avec sa petite famille. Ce terrain a été acquis vingt ans auparavant du père du voisin actuel.



M^e GRÉGORY BLAJEV,
Notaire à Bulle et à Granges-Paccot (FR)
titulaire du brevet d'avocat, LL.M

swis Not.ch

La parcelle cédée est grevée, comme celles alentour, encore propriété du voisin, d'une servitude « d'interdiction de bâtir un bâtiment de plus d'un étage sous l'avant-toit » en faveur de la parcelle sur laquelle ledit voisin a son habitation. Sur les parcelles alentour, le voisin a construit des petits immeubles de rendement dépassant de deux étages la limite de ladite servitude. Cette servitude a été inscrite en 1966 par le père du voisin actuel. J'en conclus que la servitude a perdu tout intérêt. Je me dis également que la procédure de mise à l'enquête publique a pour but de faire valoir ces différents droits, le cas échéant.

Le temps passe et le projet de mon fils prend forme. La mise à l'enquête publique arrive à son terme et aucune opposition n'a été déposée. Je pense alors que le voisin n'a rien à redire du projet et que ses droits ne sont pas lésés. Les premiers travaux commencent. C'est à ce moment précis que mon fils se voit notifier une décision sur mesures superprovisionnelles d'arrêt des travaux de la part du voisin, arguant de la violation de la servitude d'interdiction de bâtir, la construction projetée dépassant la limite fixée par la servitude. Quels sont les moyens à ma disposition ?

LA CONVENTION. En parallèle à la procédure judiciaire, il est possible de trouver un accord avec le voisin, qui, contre un dédommagement financier, acceptera de radier ladite servitude, d'abandonner la procédure judiciaire et de permettre ainsi la construction. Il n'existe pas de méthode de calcul de la valeur vénale de la servitude. La renonciation à celle-ci est fixée d'entente entre les parties. Cette solution est la plus rapide. Toutefois, elle peut faire naître un sentiment d'injustice. Pourquoi payer pour une servitude qui aurait perdu toute utilité ?

Le notaire peut aider les parties à rédiger une telle convention.

LA LIBÉRATION JUDICIAIRE. C'est la voie la plus longue nécessitant de s'attacher les services d'un avocat, et dont l'issue reste incertaine. L'article 736 du Code civil suisse prévoit qu'une servitude ayant perdu toute utilité peut être radiée ou, si cette utilité est réduite, la radiation aura lieu contre indemnité. En l'espèce, on serait tenté de dire que la servitude d'interdiction de bâtir a perdu toute utilité pour le voisin, ce dernier ayant lui-même dépassé les limites de construction sur ses propres fonds. Il faut être prudent avec ce raisonnement, car le tribunal utilisera plusieurs canaux d'interprétation, afin de mesurer l'utilité d'une servitude.

Dans un cas similaire, pour une servitude inscrite en 1948, la jurisprudence a jugé que la densification du quartier et le développement du droit de l'aménagement du territoire ne suffisent pas, à eux seuls, à déterminer que la servitude n'aurait plus d'utilité. Il faut encore que la servitude ait pour conséquence d'empêcher toute utilisation rationnelle de l'immeuble sur lequel est inscrit la servitude, ce qui n'est pas le cas, puisque le propriétaire en question a toujours la possibilité de construire une villa.

À RETENIR

- La procédure de mise à l'enquête publique est distincte d'une éventuelle procédure civile entamée par le voisin pour la protection de ses droits découlant de la servitude.
- Il est indispensable de se montrer très attentif quant au contenu d'une servitude inscrite à charge de son immeuble.
- L'utilité d'une servitude est sujette à l'interprétation du juge, et son issue est aléatoire.