

POURQUOI ÊTES-VOUS SUR MES TERRES?

Les servitudes foncières sont (presque) éternelles

Par Andrew Fortis, Real Estate Lawyer, Hummingbird Lawyers LLP
www.hummingbirdlaw.com/property-easements/



Le titre de propriété foncière devient plus complexe à mesure que nos modes de vie évoluent. Par exemple, dans les banlieues, de grandes armoires de transformateurs électriques ou de cabines téléphoniques vertes peuvent être vues sur les pelouses avant. Dans les zones urbaines, il y a des lignes électriques parallèles aux lignes de clôture dans les cours arrière ou les allées communes. Sur les lots en bordure de ravins, on peut voir des servitudes de conservation qui limitent l'interférence.

Les servitudes peuvent être accordées sous plusieurs formes : par acte, par prescription (c.-à-d. utilisation prolongée, ininterrompue, etc.), par implication et par voie législative. Une fois obtenues, elles se poursuivront jusqu'à ce qu'elles soient éteintes, ce qui peut se faire, soit par écrit, lorsque le fonds dominant et le fonds servant appartiendront à la même partie, soit par ordonnance.

CONCESSION EXPRESSE

Une concession expresse signifie que le droit de passage a été expressément accordé et qu'il sera enregistré au bureau d'enregistrement foncier. En général, une concession expresse est accordée lorsque le propriétaire du bien servant accorde une servitude au profit d'un ou de plusieurs autres biens. Un exemple typique de cela est lorsqu'un propriétaire foncier coupe un terrain et crée une allée commune entre les propriétés. Lors de la scission du bien, la concession expresse sera inscrite sur le titre de propriété. Comme tous les intérêts fonciers, cela doit se faire par écrit, car les concessions verbales ne sont pas acceptables. Les servitudes devraient être enregistrées à la fois sur le titre de propriété du terrain dominant en tant que « avec » dans la description en vignette et les servitudes devraient être enregistrées comme « assujetties » afin que la servitude soit correctement enregistrée.

CONCESSION IMPLICITE

La concession implicite est une doctrine juridique qui prévoit qu'une servitude naîtra parce qu'elle est nécessaire à l'utilisation et à la jouissance du bien. Par exemple, prenons le cas d'un propriétaire foncier qui est propriétaire d'un lot et qui procède à *le séparer*, mais cette fois-ci, il n'enregistre pas de servitude d'accès et le lot loti est enclavé. Il y aura une servitude implicite d'accès, car l'accès est nécessaire à l'utilisation et à la jouissance du terrain.

SERVITUDES NORMATIVES

Il y a une servitude normative lorsqu'un droit est exercé pendant 20 ans sans interruption ni consentement du propriétaire foncier servant. Il y a des exigences légales spécifiques avant que le tribunal ne considère qu'un droit peut être exercé sans consentement ni interruption. Par exemple, une servitude normative ne peut être établie si le propriétaire du bien servant donne l'autorisation à l'utilisateur dominant tous les 20 ans.

Il est à noter que les servitudes normatives sont limitées aux propriétés enregistrées dans le système d'enregistrement, par opposition aux terres enregistrées dans le système d'enregistrement des titres fonciers, puisqu'une servitude normative ne peut être formée sur une terre enregistrée dans le système d'enregistrement des titres fonciers. Cela dit, une servitude normative, qui a d'abord été établie en vertu du régime d'enregistrement, peut être maintenue si la propriété a été convertie au régime d'enregistrement foncier.

PRÉOCCUPATIONS RELATIVES À LA SERVITUDE

Une servitude ne peut être utilisée à l'encontre de l'avantage auquel elle était destinée au moment de sa création. Par exemple, une servitude pour les déplacements à pied ne comprend pas l'accès aux véhicules. Si le serviteur se plaint d'une augmentation ou d'une

extension de l'utilisation d'une servitude, les tribunaux trancheront la question en décidant si l'utilisation actuelle était conforme à l'intention initiale des parties lorsque la servitude a été créée. Il est donc important de voir le libellé précis de la servitude et, lorsqu'elle est rédigée, de s'assurer qu'elle englobe toutes les utilisations prévues.

DROITS ACCESSOIRES

Les droits accessoires reconnaissent qu'une servitude peut aussi comprendre des droits particuliers pour la rendre significative. Par exemple, une servitude d'accès aux propriétés insulaires comprendra le droit d'installer un quai et une aire de manœuvre des véhicules, même si la servitude ne le prévoit pas expressément. Le droit accessoire doit être nécessaire pour la servitude et non seulement pratique ou raisonnable.

EXTINCTION

Les servitudes ne sont pas faciles à annuler. La non-utilisation par le propriétaire dominant n'est pas suffisante pour être considérée comme un abandon de servitude. Il doit y avoir une action de la part du propriétaire du fonds dominant qui démontre une intention d'abandonner ou de résilier la servitude, et seul le fonds dominant peut être celui qui libère la servitude.

Un exemple d'extinction d'une servitude est le cas du propriétaire d'un fonds dominant qui n'utilise pas un droit de passage pendant de nombreuses années, puis plante des arbres et installe une clôture pour bloquer la servitude. Les servitudes peuvent aussi être éteintes si le terrain servant et les servitudes sont expropriés par un tiers, ou si le fonds dominant et le fonds servant appartiennent à la même partie.

REMÈDES

Les abattements et les actions en justice sont deux méthodes disponibles pour offrir des recours en cas de différends au sujet des servitudes. Bien qu'il ne s'agisse pas de l'approche privilégiée, un

abattement permet à une partie d'enlever l'obstacle à la servitude. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble dominant enlève un obstacle d'une emprise ou le propriétaire de l'immeuble servant enlève toute cause de circulation accrue sur la servitude. De loin, la réparation par action est le recours privilégié et peut produire des dommages-intérêts (avantages pécuniaires) ou une injonction pour empêcher d'autres infractions aux conditions de la servitude. La morale ici est de ne pas s'engager dans des remèdes improvisés, parce que, s'ils ont tort, ils créent une situation pire.

CONCLUSION

Les servitudes sont des énigmes immobilières historiques, comportant des nuances, dont l'existence est de protéger les droits de propriété en s'assurant que toutes les personnes aient la jouissance raisonnable de leurs terres et puissent recevoir des services essentiels, même si elles concernent d'autres propriétés. Si les propriétaires d'une servitude ou d'un fonds dominant veulent connaître leurs droits ou obligations, ils devraient commencer par ce que prévoit la servitude enregistrée. De là, ou si rien n'est enregistré, ils devraient consulter un avocat.

Déni de responsabilité : Les renseignements fournis dans le présent document sont fournis à titre d'information générale et à des fins éducatives seulement. Il ne s'agit pas d'un avis juridique et ne doit pas être interprété comme tel. L'information contenue dans le présent document peut ne pas s'appliquer à toutes les situations et peut ne pas refléter, après la date de sa présentation, l'autorité la plus récente. Rien de ce qui est contenu dans le présent document ne doit être considéré comme fiable ou applicable sans le bénéfice d'un avis juridique fondé sur les faits et circonstances particuliers présentés, et rien dans le présent document ne doit être interprété autrement. 📄