

De la servitude par destination du père de famille apparente mais discontinuée

Cass. 3^e civ., 23 mars 2022, n^o 21-11986, FS–B (cassation) : DEF 7 avr. 2022, n^o DEF207e9

Pierre VIGNALOU

Au titre des servitudes qui s'établissent « par le fait de l'homme »²⁰, le Code civil consacre en trois articles celle que l'on dénomme servitude par destination du père de famille.

Article 692 du Code civil : « La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. »

Article 693 du Code civil : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

Article 694 du Code civil : « Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. »

Une telle servitude se constitue lorsque le propriétaire unique²¹ d'un fonds composé de deux entités :

- (i) destine une entité au service de l'autre²², de telle manière :
 - qu'un aménagement matérialise de manière apparente ce service,
 - et qu'une servitude pourrait être valablement créée si les deux parties de ce fonds constituaient deux fonds distincts²³ ;
- (ii) puis dispose de l'une de ces deux entités au profit d'un tiers, sans :
 - supprimer ce service ni son aménagement,
 - que l'acte de disposition-division contienne une stipulation aux termes de laquelle les parties s'opposent expressément au maintien de ce service et donc à la constitution de cette servitude.

C'est alors que d'un service entre deux entités d'un même fonds naît – par la division à l'occasion de laquelle le propriétaire n'aurait pas entendu supprimer ce service – une véritable servitude entre deux fonds sans qu'un autre fait, acte, ou stipulation ne soit nécessaire²⁴. Et de la même manière qu'une servitude acquise par possession trentenaire, son opposabilité aux tiers n'est pas conditionnée par la publication, en tant que telle, de la servitude²⁵.

L'arrêt commenté est l'occasion de rappeler les conditions dans lesquelles, contrairement à ce qu'une lecture rapide des dispositions ci-dessus transcrites pourrait laisser penser, la destination du père de famille peut s'appliquer non seulement à des servitudes apparentes et continues, mais également à des servitudes apparentes mais discontinuées.

Les faits.

[...]

20. C. civ., art. 686 à 710. Les autres sont celles qui « dérivent de la situation des lieux » (C. civ., art. 640 à 648) ou celles qui sont « établies par la loi » (C. civ., art. 649 à 685-1).

21. Des propriétaires indivis ne répondent pas à la condition de propriétaire unique imposée par l'article 693 du Code civil, selon la jurisprudence de la Cour de cassation (pour le cas d'une division d'un fonds ayant appartenu à des époux coindivisaires, v. Cass. 3^e civ., 6 juin 2007, n^o 06-15044 : Bull. civ. III, n^o 101 ; Defrénois 15 déc. 2007, n^o 38691-73, p. 1682, obs. C. Atias).

22. L'article 693 impose de prouver que c'est bien ce propriétaire unique (celui qui ensuite divise son fonds) qui a créé ce service et son aménagement : « (...) lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

23. Par exemple une vue d'un bâtiment d'une entité sur l'autre entité, un passage par une entité sur l'autre et matérialisé par une route, etc.

24. C. Grimaldi, « La servitude, jusqu'à lors en sommeil en raison de l'unicité du propriétaire, va faire surface, à moins que les parties ne l'aient écarté lors de l'établissement de l'acte de division », in *Droit des biens*, 2021, LGDJ, Manuels, n^o 216.

25. Cass. req., 10 nov. 1897.