Lextenso

DEFRÉNOIS

N° 17 HEBDOMADAIRE | 16 MAI 2024 | *144e année* LA REVUE DU NOTARIAT

DOCTRINE P. 17

ENTREPRISE

Les conséquences de l'absence d'immatriculation d'une société civile

par ***Deen Gibirila***

ACTUALITÉS P. 5

PERSONNES / FAMILLE

Liquidation de communauté : conditions de la reprise d'une somme d'argent

IMMOBILIER

Décret du 29 avril 2024 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie

PERSONNES / FAMILLE

Rapport des primes d'assurance-vie : modalités d'appréciation du caractère manifestement exagéré

PRATIQUE P. 12

IMMOBILIER

Présomption et prescription en matière de garantie des vices cachés du vendeur professionnel

par ***Anthony Tardif***

CHRONIQUES P. 23

IMMOBILIER

Vente immobilière

par ***Cyril Grimaldi, Matthieu Bouirat, Maïlys Luchel, Pierre Vignalou*** et ***Victoria Garnier-Vigier***

KIOSQUE Lextenso

Votre revue OFFERTE sur tous vos écrans

DEF219w5

Encore et toujours… la servitude par destination du père de famille !

Cass. 3e civ., 19 oct. 2023, no 22-12376, F–D (cassation) : DEF flash 8 nov. 2023, n° DFF209o2

Pierre VIGNALOU

Nous avions déjà eu l'occasion de rappeler au sein de ces colonnes, en commentant deux arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation en 2022 et en 2023, quelques questions que pose la servitude par destination du père de famille, bien connue de la pratique notariale.

Conditions de constitution et preuve. Une telle servitude se constitue lorsque :

– dans un premier temps, le propriétaire unique (C. civ., art. 693)[27] d'un fonds composé de deux entités destine une entité au service de l'autre, 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 distincts[28] ;

– dans un second temps, ce propriétaire unique dispose de l'une de ces deux entités au profit d'un tiers et ce, sans supprimer ce service ni son aménagement, ni établir dans l'acte de disposition-division de stipulation s'opposant expressément au maintien de ce service.

C'est alors que d'un service entre deux entités d'un même fonds naît, par l'effet de la loi et l'absence de volonté contraire, une véritable servitude entre deux fonds. Aucun acte positif n'est alors nécessaire pour que cette servitude se constitue ni, encore, pour qu'elle soit opposable aux tiers.

Et c'est en seulement trois articles (C. civ., art. 692 – C. civ., art. 693 – C. civ., art. 694) que le Code civil régit les conditions de constitution d'une telle servitude et la preuve de son existence, que l'on tentera de résumer ainsi :

– la servitude par destination du père de famille ne peut être qu'une servitude apparente ;

– si elle est apparente et continue, la seule réunion des critères résultant de l'article 693 est suffisante pour conférer un titre à la servitude ;

– si, en revanche, elle est apparente mais discontinue (telle qu'une servitude de passage, qui serait suffisamment matérialisée pour être apparente), la preuve de cette servitude sera plus exigeante.

L'arrêt commenté est l'occasion de nous attarder sur cette dernière hypothèse, qui sera la suite de nos développements.

Preuve de la servitude apparente mais discontinue. Le rapport de la preuve de l'existence d'une servitude par destination du père de famille apparente mais discontinue doit être rapporté selon les prescriptions de l'article 694 du Code civil[29] : « 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 ».

Ainsi, outre la démonstration de l'apparence et des conditions imposées par l'article 693, il conviendra de rapporter l'acte de division et la démonstration que ce dernier ne contient « aucune convention relative à la servitude ». Sur ce dernier point, et pour le dire autrement, il convient de démontrer que l'acte divisoire ne contient aucune stipulation *contraire* à la naissance de cette servitude. En effet, il ne saurait être prétendu qu'une servitude par destination du père de famille puisse se constituer à l'occasion de la division d'un fonds si l'auteur de la division n'avait pas, à cette occasion, l'intention de maintenir ce service.

Les faits de l'espèce.

[…]

27. 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 coïndivisaires, v. Cass. 3e civ., 6 juin 2007, n° 06-15044 : Bull. civ. III, n° 101).

28. Par ex., 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.

29. Outre, comme toujours, celles résultant de l'article 693 du Code civil.