



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

SERVITUDE DE VUE ÉTABLIE PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 98, 1er novembre 2001

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

SERVITUDE DE VUE ÉTABLIE PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

Observations : Après avoir acquis un terrain issu d'une division aux termes d'un acte dans lequel le vendeur avait déclaré que ce terrain n'était grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la loi ou dériver de la situation naturelle des lieux ou des dispositions d'un règlement d'urbanisme, les acheteurs firent édifier un mur le long de la limite séparative à moins de soixante centimètres du parement du mur de l'habitation située sur le fonds voisin, mur obstruant la vue s'exerçant depuis les fenêtres du voisin. La propriétaire du fonds voisin les assigna en démolition du mur en se fondant sur l'existence d'une servitude de vue créée par destination du père de famille. Les acquéreurs appelèrent en garantie le vendeur. Leur recours en garantie fut écarté par la cour de Bordeaux qui accueillit la demande du propriétaire du fonds voisin. L'arrêt rendu par cette dernière est en partie cassé par la troisième chambre civile sous le visa des articles 1638 et 1147 du Code civil pour avoir écarté tout recours des acquéreurs contre le vendeur, tandis que les Hauts magistrats rejettent le pourvoi formé contre la partie de la décision ayant admis l'existence de la servitude.

Possibilité d'établir l'absence de volonté contraire à la constitution d'une servitude par destination du père de famille au moyen d'éléments postérieurs à l'acte de division
Obligation à réparation du vendeur ayant faussement affirmé l'absence d'une servitude apparente, mais non évidente.

[Cass. 3ème civ., 21 mars 2001, n° 99-10.913, n° 408, L. Poujardieu et A. Hamana c/ E. Pi et F. Bessette, cassation partielle, CA Bordeaux, 1ère ch. civ., sect. A, 29 octobre 1998]

Observations :

La présente décision, rendue par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 21 mars 2001, présente un grand intérêt : les Hauts magistrats affirment, à l'encontre de la solution depuis longtemps admise, en effet, que la volonté de maintenir des aménagements à titre de servitude, volonté qu'il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement, peut résulter d'éléments postérieurs à l'acte de division. Par ailleurs, elle précise que si le vendeur d'un bien immeuble est tenu de révéler les servitudes non apparentes grevant l'immeuble vendu, sous peine de se voir appelé en garantie par l'acquéreur sur le fondement de l'article 1638 du Code civil, il est également tenu de ne pas affirmer faussement dans l'acte de vente ne pas avoir constitué de servitude, faute de quoi il commet une faute contractuelle l'obligeant à réparation.

Dans cette affaire, les juges du fond avaient, en premier lieu, retenu l'existence d'une servitude de vue constituée par destination du père de famille. Pour ce faire, ils se sont fondés sur la réunion des différentes conditions prescrites par la loi : après avoir pris soin de relever l'appartenance des deux fonds au même propriétaire, auteur commun des parties, et l'existence des aménagements réalisés par lui ou un précédent propriétaire (ici les fenêtres) au moment de la division du fonds, ils ont ensuite retenu l'absence de volonté contraire au maintien de ces aménagements à titre de servitude. Aucune volonté contraire à la présomption de constitution de servitude attachée à l'état de fait observé ne doit en effet s'être manifestée, expressément ou tacitement (v. F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Dalloz, 5^{ème} éd., n^o 831). Or, en l'occurrence, les juges du fond, pour apprécier quelle avait été la volonté du propriétaire, se sont fondés en partie sur des éléments extrinsèques et postérieurs à l'acte de division, muet à cet égard. Une telle démarche est précisément approuvée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, qui précise que « *la cour d'appel (...), pour établir l'intention du propriétaire, a pu se référer à des éléments extrinsèques à l'acte de division, même postérieurs à celui-ci* ». La troisième chambre civile opère ainsi un nouveau revirement de sa jurisprudence. En effet, dans un arrêt du 5 octobre 1971, elle censurait les juges du fond pour ne s'être pas placés, dans l'appréciation de la volonté du propriétaire, au moment de la division du fonds, mais après, en s'appuyant sur les mentions relatives aux actes de cession ultérieurs à la division du fonds (Cass. 3^{ème} civ., 5 oct. 1971, D. 1972, jur., p. 77). Dans la présente affaire, toutefois, et contrairement à la solution admise par la cour d'appel dont l'arrêt avait été cassé en 1971, les juges du fond ont estimé que ces éléments postérieurs ne permettaient pas d'établir la volonté du propriétaire de ne pas maintenir les aménagements à titre de servitude. Pour ces derniers, la déclaration faite dans le deuxième acte d'acquisition par le vendeur de ne pas avoir constitué de servitudes et la stipulation analogue contenue dans le premier acte d'acquisition « *ne pouvaient être considérées comme exprimant une volonté expresse de ne pas créer une servitude de vue* », « *eu égard au caractère manifestement apparent des signes de servitude et en l'absence de toute disposition prise par le propriétaire des fonds divisés d'obturer les ouvertures* ».

Une fois admise l'existence de la servitude, devait être examiné le recours en garantie des acquéreurs contraints à la démolition du mur à l'encontre du vendeur. Les magistrats bordelais l'avaient écarté, considérant que l'article 1638 du Code civil, instituant une garantie d'éviction du vendeur pour charges non apparentes non déclarées, n'était pas applicable, la servitude étant apparente, résultant même, selon eux, « *des caractéristiques évidentes de la configuration des lieux* », configuration que les acquéreurs, au demeurant, connaissaient fort bien puisqu'ils avaient occupé l'immeuble dix mois avant l'acte d'acquisition, de telle sorte qu'ils ne pouvaient être de bonne foi. Selon l'article 1638 du Code civil, « *si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité* ». Sans doute cette disposition ne se réfère-t-elle

pas aux servitudes apparentes, ce qu'est nécessairement la servitude constituée par destination du père de famille. Elle n'impose la déclaration que des servitudes non apparentes. Néanmoins, l'obligation de déclaration a déjà été étendue à des servitudes apparentes mais non évidentes, toutes les servitudes apparentes n'étant pas nécessairement évidentes (Cass. 1ère civ., 13 janv. 1965, D. 1965, jur., p. 555). Le présent arrêt s'inscrit dans la mouvance des décisions appliquant largement l'obligation de renseignement mise à la charge du vendeur par la loi (J. Huet, *Traité de droit civil, Les principaux contrats spéciaux*, n° 11288). Une telle tendance est approuvée par la doctrine, affirmant que si la garantie doit être exclue lorsque la servitude est apparente, ce n'est qu'autant qu'une telle servitude est évidente et claire (F. Collart-Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 5ème éd., n° 256). Précisément, ici, la déclaration contenue dans l'acte d'acquisition de non-constitution de servitude était de nature à ôter toute évidence à la servitude de vue. Les juges du fond ne pouvaient avoir admis qu'une telle évidence existait alors qu'ils avaient à la fois reconnu l'existence de la volonté du propriétaire de constituer la servitude et relevé dans l'acte d'acquisition la déclaration de ne pas constituer de servitude. Une telle déclaration inexacte dans l'acte d'acquisition s'analyse nécessairement en une faute obligeant le vendeur à réparation.