



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

*SERVITUDE ET COPROPRIÉTÉ*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 137, 1er mai 2005

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## SERVITUDE ET COPROPRIÉTÉ

*Observations : Aux termes des actes notariés de vente, la copropriétaire d'un lot bénéficiait pour accéder à son emplacement de garage d'une servitude s'exerçant sur le lot d'une autre copropriétaire contigu à cet emplacement. Ce dernier refusa aux locataires de la première l'accès au motif que le droit consenti était personnel et ne pouvait bénéficier qu'à la propriétaire. Celle-ci l'assigna en référé en rétablissement de l'utilisation de son lot. La cour d'appel ayant accueilli sa demande, son adversaire forma un pourvoi, lequel est à cet égard rejeté par la Cour de cassation.*

La division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots.

[Cass. 3e civ., 30 juin 2004, n° 03-11.562, n° 805, FP-P+B+R, Melle Thirion c/ Mme Delcluse, cassation partielle, CA Douai, 16 mai 2002.]

Observations :

Dans cet important arrêt rendu par sa troisième chambre civile, le 30 juin 2004 (Bull. civ. III, n° 140, p. 124, D. 2004, p. 2082, RTD civ. 2004, p. 753, note Th. Revet), la Cour de cassation revient sur une position fermement adoptée jusque-là, consistant à exclure l'existence de toute servitude entre deux lots d'une même copropriété.

Cette solution était fondée sur l'exigence d'une dualité de fonds nécessaire à la reconnaissance d'une servitude, exigence résultant de l'article 637 du Code civil, disposition selon laquelle « *une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* ».

Non seulement la jurisprudence avait exclu toute servitude au profit d'un lot privatif sur une partie commune (Cass. 3° civ., 11 janv. 1989, n° 87-13.605, Bull. civ. III, n° 11, p. 6, RTD civ. 1990, p. 310, note F. Zénati), ce qui se conçoit ici, le lot comprenant lui-même une quote-part de partie commune, mais également entre les parties privatives de deux lots d'une même copropriété (Cass. 3° civ., 6 mars 1991, n° 89-14.374, Bull. civ. III, n° 75, p. 45, RD imm. 1991, p. 187, note J.-L. Bergel, RTD civ. 1991, p. 565, note F. Zénati ; Cass. 3° civ., 30 juin 1992, nos 91-10.116 et 91-11.093, Bull. civ. III, n° 231, p. 141, D. 1993, som., p. 39, note A. Robert ; Cass. 3° civ., 21 mars 2001, n° 98-21.668, Bull. civ. III, n° 36, p. 28, D. 2002, p. 1525, note J.-R. Bouyeure). Telle était précisément la situation dans l'affaire soumise à la troisième chambre civile le 30 juin

2004. La demanderesse au pourvoi avait très exactement repris les termes de l'arrêt de 1991, soutenant que « *la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude* ».

Cette solution avait fait l'objet de critiques doctrinales, dénonçant la conception de la copropriété sur laquelle elle reposait, copropriété conçue comme ayant pour objet un immeuble considéré comme un seul héritage (v. Th. Revet, préc.). Une telle conception aboutissait à des incohérences puisque l'on reconnaissait l'existence de droits exclusifs sur cet objet unique ! Or, l'immeuble en copropriété étant fractionné en lots, « *eux seuls constituent l'assiette des droits de propriété dont sont investis les copropriétaires* », de telle sorte que, « *juridiquement, l'immeuble en copropriété n'existe pas autrement qu'en la forme de lots* » (Th. Revet, préc.). Dès lors, en présence d'une assiette distincte du droit, la reconnaissance de l'existence d'une servitude est possible. C'est ce qu'admet la Cour de cassation dans le présent arrêt en énonçant de manière solennelle que « *le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une partie exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts* ». Il reste que, pour l'heure, la formulation ainsi adoptée limite la constitution d'une servitude entre les seules parties privatives et n'en permet pas la reconnaissance sur une partie commune, exclusion qui pourrait bien cependant n'être plus que provisoire.