



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

*SERVITUDE DE PASSAGE - ÉTABLISSEMENT PAR UN TITRE RÉCOGNITIF*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 124, 1er mars 2004

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

## SERVITUDE DE PASSAGE - ÉTABLISSEMENT PAR UN TITRE RÉCOGNITIF

*Observations : Assignée en restitution d'une superficie manquante par la propriétaire du fonds voisin, la propriétaire d'un fonds sollicita par voie reconventionnelle le rétablissement d'un droit de passage sur le terrain de la demanderesse en se fondant sur un acte de partage, lequel contenait une désignation du bien exactement semblable à celle d'une attestation immobilière s'agissant du droit de passage. La cour de Versailles accueillit la demande reconventionnelle. Son arrêt est à cet égard cassé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt en date du 30 avril 2003, au visa de l'article 695 du Code civil.*

Référence nécessaire au titre constitutif de servitude.

[Cass. 3e civ., 30 avr. 2003, n° 00-21.710, n° 524, Moreau c/ Baillet, cassation partielle, CA Versailles, 1re ch. civ., sect. A, 19 oct. 2000.]

Observations :

Une nouvelle fois la notion de titre récognitif de servitude est soumise à la Cour de cassation. La question est d'importance dès lors que l'établissement de certaines servitudes, les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non, telles qu'une servitude de passage, invoquée en l'espèce, ne peuvent s'établir que par titre, selon l'article 691 du Code civil, ou, à défaut, exclusivement par un titre récognitif de la servitude (et non sur un aveu). Selon l'article 695 du Code civil, compris au visa, « *le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi* ».

Cette disposition est depuis quelques années appliquée strictement, de telle sorte que la jurisprudence exclut le recours à un aveu non écrit (Cass. 3e civ., 15 déc. 1993, n° 91-20.085, Bull. civ. III, n° 173, p. 115, D. 1994, som., p. 166, note A. Robert, RTD civ. 1994, p. 647, obs. F. Zénati), aveu qu'elle admettait auparavant cependant, même s'il était seulement implicite (Cass. 3e civ., 8 janv. 1980, n° 78-13.045, Bull. civ. III, n° 8, p. 7, D. 1980, I.R., p. 482, note A. Robert). Quant au titre récognitif de servitude, la jurisprudence se montre également exigeante, ou plus exactement plus respectueuse de la lettre de l'article 695 du Code civil. Ainsi avait-elle déjà refusé d'admettre qu'une lettre émanant du propriétaire du fonds servant se référant à l'existence d'un droit de passage devant être officialisé constituait un titre récognitif de servitude (Cass. 3e civ., 4 févr. 1998, n° 95-17.896, Bull. civ. III, n° 25, p. 20, RD imm. 1998, p. 189, note J.-L. Bergel).

Le présent arrêt s'inscrit dans le même courant de jurisprudence. Les Hauts magistrats précisent de manière solennelle que « *le titre récongnitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude* ». Elle censure fort logiquement l'arrêt de la cour de Versailles, pour avoir retenu en tant qu'acte récongnitif l'acte de partage produit alors que cet acte contenait simplement une désignation du bien relative au droit de passage similaire à celle contenue dans une attestation immobilière ultérieurement établie et ne se référait nullement à un acte antérieur constitutif de servitude. Une telle exigence est sans doute conforme à la définition de l'acte récongnitif donnée par le *Vocabulaire juridique Capitant* (sous dir. de G. Cornu, PUF, 4e éd., 2003), comme celle d'un acte écrit appelé aussi titre nouvel, par lequel une personne reconnaît l'existence de droits *déjà constatés par un titre antérieur*, nommé acte primordial, soit afin d'interrompre une prescription, soit afin d'assurer la preuve de ces droits lorsque le titre primordial est perdu ou menacé de perte. Pour autant, la Cour de cassation n'exige toujours pas pour l'instant, contrairement à ce qu'impose l'article 1337 du Code civil, que la teneur de cet acte soit spécialement relatée dans l'acte récongnitif (v. dans le même sens, Cass. civ., 29 janv. 1913, DP 1914, I, p. 152, précisant que la force probante d'un acte récongnitif d'une servitude n'est pas subordonnée aux conditions requises par l'article 1337 du Code civil).