



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

SERVITUDE - DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

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

SERVITUDE - DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

Observations : Le propriétaire d'un immeuble ayant acquis celui-ci à la suite de la division d'un fonds unique invoquait à l'encontre de l'acquéreur de l'autre partie du fonds, ultérieurement vendue par le propriétaire du fonds unique, la reconnaissance d'une servitude de passage et subsidiairement de vue ou tout au moins de jour par destination du père de famille et la démolition d'un mur obstruant une porte de son propre édifice ouvrant sur la propriété voisine. La porte existait en effet au moment de la vente qui lui avait été consentie par l'auteur commun et l'acte de vente ne contenait aucune précision relative à une servitude. Débouté par les juges du fond, l'intéressé obtient gain de cause devant la Cour de cassation, dont la troisième chambre civile casse l'arrêt des juges du fond dans un arrêt en date du 28 mai 2003.

Preuve contraire à la présomption légale édictée par l'article 694 du Code civil.

[Cass. 3e civ., 28 mai 2003, n° 01-00.566, n° 673, Barrier c/ Danielewicz, cassation, CA Poitiers, 3e ch. civ., 24 oct. 2000.]

Observations :

Le présent arrêt de la Cour de cassation rappelle une solution classique concernant l'acquisition d'une servitude par destination du père de famille. Dès lors qu'existe un signe apparent de servitude au moment de la division du fonds unique et que l'acte dont résulte cette division ne contient aucune stipulation particulière relativement à une telle servitude, l'auteur est présumé avoir maintenu l'aménagement réalisé à titre de servitude en l'absence de volonté contraire. C'est pour ne pas avoir relevé d'éléments contraires à cette volonté présumée de maintien de la servitude et pour avoir cependant refusé de reconnaître l'existence de celle-ci que l'arrêt des juges du fond est cassé par les Hauts magistrats pour violation de la loi, plus exactement des dispositions des articles 693 et 694 du Code civil. Si la solution est parfaitement établie, on rappellera que concernant des servitudes à la fois apparentes et continues, telles que la servitude de passage qui était ici invoquée, des difficultés sérieuses se posaient compte tenu de la contradiction de deux dispositions légales, l'article 694 du Code civil ici visé, d'une part, et, d'autre part, l'article 692 non compris au visa, cette dernière disposition n'admettant la destination du père de famille que pour les servitudes à la fois apparentes et continues (sur les différentes propositions de conciliation, v., J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti [sous dir. de J. Ghestin], *Traité de droit civil, Les biens*, LGDJ, 2000, n° 346). La jurisprudence considère qu'il convient de distinguer selon que l'acte dont est résulté la division est présenté ou non. Dans le premier cas, correspondant au cas d'espèce, si l'acte produit ne contient aucune stipulation contraire, l'existence de la servitude doit être admise, que celle-ci soit continue ou discontinue dans la mesure où elle est apparente. La présomption de l'article 694 doit alors

jouer. Ce n'est que lorsque l'acte n'est pas produit que l'intention de conserver l'état de fait préexistant à titre de servitude ne peut être admise qu'en présence d'une servitude à la fois apparente et continue.