



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

ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

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

ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Observations : Le litige soumis aux magistrats aixois, puis à la Cour de cassation, le 15 novembre 2000, concernait l'établissement d'une servitude de passage au profit de deux fonds appartenant à deux époux. Ces derniers invoquaient l'autorisation donnée par les époux propriétaires du fonds prétendument servant de réalisation de certains travaux d'aménagement. Les juges du fond, pour admettre la servitude, considérèrent que ladite autorisation, qui ne pouvait s'analyser en une convention, valait néanmoins commencement de preuve par écrit rendant admissibles les présomptions et témoignages. Visant l'article 695 du Code civil, la troisième chambre civile casse la décision des juges du fond, dont les motifs « ne suffisent pas à caractériser l'existence d'un commencement de preuve par écrit d'un titre reconnaissant d'un titre antérieur établissant la servitude ».

Commencement de preuve par écrit d'un titre reconnaissant d'un titre antérieur.

[Cass. 3^{ème} civ., 15 novembre 2000, n^o 98-17.808, n^o 1481, Y. Jaffredou c/ J. Chavy, cassation partielle, CA Aix-en-Provence, 4^{ème} civ., sect. B, 12 mai 1998]

Observations :

La preuve des servitudes non apparentes et discontinues est une preuve difficile à apporter. L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 15 novembre 2000 en est une illustration, manifestant le regain de sévérité de la jurisprudence en la matière depuis plusieurs années (v. J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cinamonti, Traité de droit civil, Les biens, LGDJ, 2000, n^o 338).

Selon l'article 695 du Code civil, « le titre constitutif de servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre reconnaissant de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi ». Pour la jurisprudence, la preuve de telles servitudes ne saurait par conséquent résulter d'un aveu. Le titre reconnaissant, qui peut seul être produit, est strictement entendu. Ainsi la troisième chambre civile a-t-elle considéré qu'une lettre du propriétaire du fonds dominant adressée à son notaire et par laquelle il reconnaît l'existence d'un droit de passage est insuffisante pour constituer un titre reconnaissant (Cass. 3^{ème} civ., 4 févr. 1998, Bull. civ. III, n^o 25, RD imm. 1998, p. 189, note J.-L. Bergel, JCP éd. G 1998, I, p. 171, note H. Périnet-Marquet, Defrénois 1998, art. 36828, note Ch. Atias). En l'espèce, c'est une lettre du propriétaire du fonds prétendument asservi autorisant la réalisation de travaux qui était produite. Les juges du

fond, ayant constaté l'absence de titre constitutif, avaient refusé de considérer qu'il s'agissait là d'une « convention de servitude » et d'un titre récognitif, dès lors que l'autorisation émanait du seul propriétaire du fonds servant. Pourtant, il semble que, selon l'article 695, le titre récognitif d'une servitude peut être émané du seul propriétaire du fonds asservi, tandis que le titre récognitif régi par l'article 1337 du Code civil doit être signé par l'ensemble des intéressés, cette dernière disposition n'étant pas applicable à l'acte contenant reconnaissance de servitude selon une jurisprudence ancienne (Cass. civ., 29 janv. 1913, DP 1914, 1, p. 152). Après avoir refusé de la considérer comme un titre récognitif de servitude, les juges du fond ont cependant retenu cette lettre comme commencement de preuve par écrit du titre récognitif. Les Hauts magistrats leur reprochent de ne pas avoir suffisamment caractérisé l'existence d'un commencement de preuve par écrit. C'est dire qu'il est possible de produire un commencement de preuve par écrit d'un titre récognitif, mais sous réserve de justifier que l'écrit produit constitue bien un commencement de preuve par écrit d'un titre récognitif d'un titre antérieur établissant la servitude. Sans doute s'agissait-il bien en l'occurrence d'un écrit, lequel émanait bien de la personne à laquelle il était opposé, ici le propriétaire du fonds dit servant. Encore fallait-il établir, selon l'article 1347 du Code civil, que cet écrit rendait vraisemblable le fait allégué. C'est probablement ce qui faisait défaut ici.