

DOCTRINE P. 19

PERSONNES / FAMILLE

L'imputation en assiette des libéralités en usufruit

par *Bernard Vareille* et *François Fruleux*

ACTUALITÉS P. 5**DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ**

Effets successoraux de l'adoption
à l'étranger

IMMOBILIER

Adaptation du Code
de l'urbanisme aux évolutions
des destinations des constructions
et aux soucis environnementaux

ENTREPRISE

Congé donné par le preneur à
l'issue de la période triennale :
précisions sur le délai de préavis
de six mois

PROFESSIONS

Prix Solon 2022 : entretien avec
M^e Pierre Tarrade, responsable
de la Fondation Solon

PRATIQUE P. 14**IMMOBILIER**

Les travaux d'isolation embarqués,
droit de surplomb et d'accès
au fonds voisin

par *Benjamin Naudin*

CHRONIQUES P. 24**IMMOBILIER**

Vente immobilière

par *Cyril Grimaldi*, *Matthieu Bouirat*,
Mailys Luchel, *Pierre Vignalou*
et *Victoria Garnier-Vigier*



DEF213o4

Retour sur la servitude par destination du père de famille apparente et discontinuée

Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n^o 22-10019, FS–B (cassation partielle)

Pierre VIGNALOU

Quelques rappels. Le commentaire de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile

de la Cour de cassation le 23 mars 2022, publié dans ces colonnes¹, avait été l'occasion de formuler quelques rappels relatifs à la servitude par destination du père de famille.

En substance :

– (i) au titre des servitudes qui s'établissent « par le fait de l'homme », le Code civil consacre en trois articles² celle que l'on dénomme servitude par destination du père de famille ;

– (ii) la destination du père de famille peut s'appliquer non seulement à des servitudes apparentes et continues, mais également à des servitudes apparentes mais discontinuées, contrairement à ce qu'une lecture rapide des textes peut laisser croire ;

– (iii) en tous les cas, qu'elle ait un caractère continu ou non, l'apparence et les conditions imposées par l'article 693 du Code civil devront être réunies pour qu'une telle servitude se constitue ;

– (iv) pour le reste, c'est soit en vertu de l'article 692, soit en vertu de l'article 694 du Code civil que devra être, sur le terrain de la preuve, rapportée l'existence d'une telle servitude.

À cet égard, l'article 692 du Code civil ne peut être invoqué qu'à l'égard des servitudes ayant un caractère apparent et continu. Il permet de conférer un titre à la servitude, sans qu'un autre élément doive être rapporté hormis la réunion des critères résultant de l'article 693.

A contrario, l'existence d'une servitude par destination du père de famille apparente mais discontinuée devra se faire selon des conditions plus exigeantes, prescrites par l'article 694³.

Et c'est encore de l'article 694 du Code civil qu'il est ici question⁴ : il résulte de cet article que la preuve de

l'existence d'une servitude par destination du père de famille discontinuée nécessite, outre la démonstration de l'apparence et des conditions imposées par l'article 693, le rapport de l'acte de division et la démonstration que cet acte ne contient « aucune convention relative à la servitude ».

Cette dernière condition impose de rapporter la preuve que l'acte divisoire ne contient aucune stipulation *contraire* à l'existence de cette servitude. Il ne saurait être en effet prétendu qu'une servitude par destination du père de famille est née à l'occasion de la division d'un fonds si le diviseur n'avait pas eu l'intention de maintenir, une fois la division intervenue, le service d'un fonds à l'égard de l'autre⁵, de la même manière que les deux parties de son fonds l'étaient avant la division.

Les faits de l'arrêt du 18 janvier 2023. En l'espèce, l'acte de division soumis à l'appréciation des juges était un acte authentique, aux termes duquel la situation de fait propre à générer la constitution de la servitude par destination du père de famille (un passage) n'avait pas été évoquée.

En revanche, l'acte comportait la clause très communément retenue selon laquelle, de manière très générale et sans évoquer précisément ce passage, le vendeur déclarait n'avoir créé ou laissé acquérir aucune servitude intéressant le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existait aucune.

La portée de cette stipulation était soumise à l'appréciation des juges.

En appel⁶, les juges du fond virent dans cette stipulation niant l'existence de toute servitude une convention propre à empêcher que se constituât une servitude par destination du père de famille à l'occasion de cette vente. À suivre leur raisonnement, cette stipulation était donc bien une « convention relative à la servitude » au sens de l'article 694, nonobstant sa formulation quelque peu générale.

Les demandeurs au pourvoi soutinrent, à l'inverse, que cette stipulation était une clause « de style », trop générale et habituelle pour être considérée comme exprimant une volonté claire du diviseur de ne pas laisser ce service préexistant entre deux parties de fonds se perpétuer et, par là même, d'empêcher que naisse – par [...]

1. Cass. 3^e civ., 23 mars 2022, n^o 21-11986, FS-B : DEF 6 oct. 2022, n^o DEF210f2, obs. P. Vignalou ; DEF 7 avr. 2022, n^o DEF207e9.

2. C. civ., art. 692 : « La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes ». C. civ., art. 693 : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ». C. civ., art. 694 : v. note 18.

3. Outre, comme toujours, celles résultant de l'article 693 du Code civil.

4. C. civ., art. 694 : « Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné. »