

La condition à l'existence d'une servitude par destination du père de famille

- Actualités - Servitudes -

Date de mise en ligne : lundi 27 juin 2016

Description :

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

Juris Prudentes - Droit Immobilier

L'arrêt de la Cour de cassation a été rendu au visa des art. 693 et 694 du Code civil.

Selon le premier de ces textes, 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 ; selon le second, 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.

Par acte du 21 mai 2010, M. X. a, en restant propriétaire de parcelles attenantes, vendu à la SCI du Moulin du Vicomte un tènement immobilier ; la SCI, prétendant avoir découvert, postérieurement à la vente, l'existence d'une canalisation permettant de relier, à travers son fonds, les parcelles de M. X au réseau public d'évacuation des eaux usées, a assigné ce dernier en dénégation de servitude et en enlèvement de la canalisation.

Pour accueillir ces demandes, l'arrêt d'appel constate que le fonds divisé ne constitue pas un fonds unique puisque les parcelles vendues sont parfaitement individualisées par rapport à celles conservées et que la servitude revendiquée n'est pas apparente puisque la canalisation d'évacuation des eaux usées est enterrée et retient que M. X a déclaré expressément, dans l'acte de vente, qu'il n'avait créé ni laissé acquérir aucune servitude et que, dans ces conditions, il ne peut pas revendiquer une servitude qu'il a lui-même créée et dont il a nié l'existence.`

En statuant ainsi, sans constater l'absence de signe apparent de servitude au moment de la division du fonds et alors qu'il résultait de ses constatations que l'acte de vente, qui portait division d'un fonds appartenant à un seul propriétaire, ne comportait pas une stipulation contraire à l'existence de la servitude, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Post-scriptum :

Référence :

► Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 mars 2016, pourvoi N° 14-24.352, cassation partielle, inédit