

INDIVISIBILITE DE LA SERVITUDE

1^{ère} A02, 14 novembre 2006, RG : 05.4873

La règle de l'indivisibilité de la servitude édictée par l'article 700 du Code civil ne permet pas de faire supporter au fonds servant une charge nouvelle résultant de l'adjonction au fonds dominant d'une nouvelle parcelle étrangère à la servitude. Le rattachement à la parcelle visée par l'acte constitutif d'une parcelle non visée par l'acte constitutif ne peut donc avoir pour conséquence d'étendre à cette dernière le bénéfice de la servitude, une telle extension étant constitutive d'une aggravation de la condition du fonds servant prohibée par l'article 702 du Code Civil.

MODIFICATION DE L'ASSIETTE DE LA SERVITUDE

1^{ère} chambre A, 26 janvier 2017, RG 13/09416

Il résulte de l'article 701 du Code civil permettant au propriétaire du fonds assujetti de demander la modification de l'assiette de la servitude si l'assignation primitive est devenue plus onéreuse pour lui et si le nouvel endroit proposé est aussi commode pour l'exercice de ses droits par le propriétaire de l'autre fonds, que si ces deux conditions sont réunies, le propriétaire du fonds dominant ne peut refuser le transport de la servitude.

Ainsi, lorsqu'au cours d'une expertise, une pompe est tombée au fond du forage et n'a pu être remontée, qu'un nouveau forage au du être réalisé à 10 m du forage initial, qu'il présente les mêmes commodités pour lui et que l'impossibilité de remonter la pompe coincée empêche de faire des réparations avantageuses dans ce premier forage, les deux conditions posées par l'article 701 du Code civil pour modifier l'assiette de la servitude sont remplies et le propriétaire du fonds dominant n'est pas fondé à refuser l'assignation de la servitude sur la nouvelle assiette proposée.

SERVITUDE D'AQUEDUC

1^{ère} ch., sec. A02, 12 avril 2005, RG 04/02927

L'art. L 152-14 du code rural ne réserve pas le bénéfice de la servitude légale d'aqueduc aux exploitations à caractère agricole mais vise en termes généraux la satisfaction des besoins en eau de toute exploitation d'un fonds sans référence à l'exercice d'une activité professionnelle sur ledit fonds. La nécessité des eaux à l'irrigation du terrain planté notamment d'oliviers suffit à répondre à la condition d'exploitation posée par le texte.

L'exception de la servitude d'aqueduc concerne les habitations et les cours et jardins des fonds servants et non ceux des fonds dominants.

SERVITUDE DE CANALISATION SOUTERRAINE

Obligation de publication

Conséquences du défaut de publication

1ère chambre C, 28 février 2017, RG N° 15/01106

Le non respect de la formalité de publication au bureau des hypothèques de la servitude instituée par l'article L. 152-3 du Code rural au profit des collectivités publiques et de leurs concessionnaires pour l'installation à demeure de canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis a pour conséquence l'inopposabilité de la servitude aux acquéreurs en application du décret de 1955 et des dispositions de l'article 691 du Code civil.

Ne constituent une faute ni l'absence de publication ni le maintien de la canalisation sur la propriété des acquéreurs, l'entreprise n'ayant pas l'obligation légale de recueillir l'accord des propriétaires successifs du fonds « servant » en application de l'article L. 152-3 du Code rural précité.

En revanche la société qui exploite la canalisation en a la garde et sa responsabilité est engagée sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1er du Code Civil lorsqu'elle a joué un rôle causal en se désolidarisant du fait de sa fragilité et en provoquant une fuite d'eau dans le jardin des acquéreurs et qu'il n'existe aucune cause étrangère susceptible de l'en exonérer.

Par ailleurs, en application des articles 544 et 545 du Code civil consacrant le caractère absolu du droit de propriété, l'exploitant, qui ne pouvait se prévaloir d'aucune servitude de passage à l'égard des acquéreurs du fait de l'absence de publication, a commis une faute en intervenant sur leur terrain

sans leur autorisation, ce qui engage sa responsabilité et l'oblige à indemniser le préjudice en résultant.

SERVITUDE DE PASSAGE

Opposabilité

1^{ère} A2, 19 juin 2006, RG, 06.4418

La servitude de passage est inopposable aux propriétaires qui ont acquis du même auteur des droits concurrents sur le fonds et qui justifient d'un acte de vente antérieur à la publication de l'acte portant constitution de ladite servitude de passage et ne faisant pas mention de celle-ci.

Assiette

1^{ère} AO2, 16 mai 2006, RG : 05/1282

Ne sont pas réunies les deux conditions de l'article 701 du Code civil, dont les dispositions s'appliquent y compris en cas de prescription de l'assiette de la servitude, dès lors que d'une part, le propriétaire du fonds servant allègue une augmentation des nuisances entraînant un climat d'insécurité sans toutefois les établir au moyen de procès-verbaux, d'attestation de dépôt de plainte ou même seulement de main courante à la Gendarmerie, de sorte que n'est pas démontré le caractère plus onéreux de l'assignation primitive, et que d'autre part, la nouvelle assiette du passage proposée ne peut pas être considérée comme aussi commode, celle-ci étant plus étroite et interdisant l'accès motorisé.

Droit de se clore

1^{ère} AO2, 7 mars 2006, RG 05/3610

Si l'article 647 du Code civil dispose le droit de clore sa propriété, c'est à la condition prescrite par l'article 701 du même Code de ne pas diminuer l'usage d'une servitude de passage. Ne satisfait pas à ces conditions la création d'un second portail s'ajoutant à celui du bénéficiaire de la servitude, qui crée une incommodité certaine et une source de difficultés telles que la remise d'une télécommande aux services postaux ne suffirait

pas à résoudre, tant peuvent être nombreuses et peu prévisibles les nécessités d'accès en véhicules de tiers.

Etat d'enclave

En présence d'une tolérance de passage (non)

1ère chambre A, 1er mars 2018, RG 14/09451

N'est pas enclavé au sens de l'article 682 du code civil un fonds qui, bien que dépourvu d'accès direct à la voie publique, bénéficie par tolérance, par un passage par un fonds contigu, d'une desserte jusqu'à cette voie tant qu'il n'est pas justifié qu'il a été mis fin à cette tolérance, même si ce passage occasionnel s'effectue sur un chemin ou à travers un champ dès lors que la desserte est suffisante pour permettre l'accès à la voie publique.

Un certificat d'urbanisme négatif ne suffit pas à établir l'état d'enclave dès lors qu'il a été délivré en l'absence de desserte des parcelles par des réseaux d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement, que le demandeur n'a pas fait état de la tolérance de passage de camions ou d'engins agricoles accordée par le propriétaire voisin et que l'usage actuel du fonds par l'exploitation d'une activité maraîchère et d'un élevage ovin n'est donc pas compromis.

Enclavement de l'une des parcelles (non)

1ère A2, 12 février 2008, RG : 07/3613

La servitude de passage énoncée par l'article 682 du Code civil est réservée à celui dont le fonds est enclavé, et n'est pas applicable dès lors que seule une des deux parcelles qui compose le fonds est enclavée. La demande en reconnaissance de servitude de passage est par conséquent infondée dès lors que le fonds est constitué de deux parcelles contiguës dont une dispose d'un accès à la voie publique, le propriétaire de ce fonds devant faire son affaire de l'enclavement de l'autre parcelle.

Etat d'enclave futur et incertain (non)

1ère A2, 24 avril 2007, RG 06.2682

Un fonds ne peut être considéré comme enclavé et une servitude légale de passage ne saurait être reconnue sur la seule base d'une incommodité et d'événements futurs et incertains. Sont donc mal fondés en leur demande les propriétaires d'un fonds qui sont également propriétaires via une SCI d'un fonds contigu bénéficiant d'un accès direct à la voie publique, dès lors que le passage par ce fonds est possible, et quand bien même suite à une éventuelle vente future, les nouveaux propriétaires pourraient bloquer ledit passage.

Prescription de l'assiette

Conséquences

1ère chambre A1, 24 juillet 2013 - RG 11/1360

La détermination de l'assiette d'un passage par trente ans d'usage continu rend inapplicables les dispositions de l'article 684 du Code civil de sorte qu'il n'y a pas lieu de rechercher s'il existe une autre possibilité de désenclavement.

A rapprocher : civ.3, 19 mars 2003

Recevabilité de la demande

Mise en cause de l'ensemble des propriétaires des fonds concernés

1ère A2, 13 mars 2007, RG 05.6260

Est irrecevable la demande en servitude de passage formée par le propriétaire dont le fonds est enclavé, dès lors que la mesure d'expertise révèle que le passage pourrait être envisagé par des fonds appartenant à des riverains autres que les défendeurs et qui n'ont pas été appelés à la cause.

1ère A2, 2 octobre 2007, RG 03.5446

S'il résulte de l'article 682 du Code civil que le propriétaire dont le fonds est enclavé doit mettre en cause tous les propriétaires des fonds voisins pouvant lui offrir un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété dans les termes de l'article 683, cette obligation qui a pour

limite la notion de voisinage ne s'étend pas à ceux dont les fonds, compte tenu de la configuration des lieux, sont trop éloignés de celui enclavé et ne sont pas sérieusement susceptibles de fournir un passage de cette nature.

Simple tolérance de passage mentionnée au cadastre

Absence d'usucapion

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/05546

Lorsque les actes notariés d'acquisition ne mentionnent aucune servitude, la mention « droit de passage » portée sur le cadastre n'est qu'indicative et dépourvue à elle seule de caractère probant et ne révèle donc qu'une simple tolérance accordée pour le passage des propriétaires du fonds voisin sur un palier et sur un escalier.

De ce fait, même s'il en ont usé pendant plus de trente ans de manière continue, non interrompue, paisible et publique, il n'est pas démontré qu'ils avaient l'intention de se conduire en propriétaires et leur possession ne pouvait être qu'équivoque. Ils ne peuvent donc prétendre être devenus propriétaires de ce palier et de cet escalier par prescription trentenaire

SERVITUDE DE VUE

1ère A2, 9 janvier 2007, RG 05.2102

En l'absence d'empiétement sur la propriété voisine, les articles 678 et suivants du Code civil ont été respectés par la seule création d'un écran opaque d'au moins 1,90 mètre de haut pour empêcher les vues droites et de 0,60 mètre pour éviter les vues obliques, dès lors que ces textes ne formulent aucune autre exigence et ne créent pas un régime particulier pour les balcons et terrasses.

1ère A02, 23 mai 2006, RG : 05/2775

Est inopposable à l'ayants droit l'autorisation donnée par leur auteur au propriétaire du fonds voisin pour la construction de vues droites constituées par des ouvertures situées à une distance inférieure à la

distance légale et constitutive d'une servitude de vue conférant au propriétaire du fonds voisin un droit réel concurrent de ceux de l'ayants droit , dès lors que cette autorisation ne satisfait pas aux conditions de publicité énoncées par les articles 28-1 et 30-1 du décret du 4 janvier 1955.

5^{ème} ch., sec. A, 6 décembre 2004, RG 04/05256

La construction d'un mur occultant totalement le jour, la vue et l'aération d'ouvertures dont la présence est attestée depuis au moins 30 ans et qui plonge la pièce d'habitation du voisin dans le noir ininterrompu constitue un trouble manifestement illicite. Ce procédé visant à obtenir par l'exécution forcée le bénéfice d'un droit dont la légitimité est discutée peut être qualifié comme tel et justifier l'intervention du juge des référés par la prescription de mesures de remise en état.

SERVITUDE NON AEDIFICANDI

Stipulations du cahier des charges

Violation – démolition sans exigence d'un préjudice

1^{ère} A2, 9 octobre 2006, RG 06.2531

Dans les rapports entre colotis, les stipulations du cahier des charges ayant un caractère contractuel, leur violation doit être sanctionnée même en l'absence de préjudice dès lors que le propriétaire contrevenant doit être condamné à la démolition de la partie de la construction qu'il a édifiée et qui empiète, en vertu du cahier des charges, sur la zone non aedificandi.

MODIFICATION DE L'ASSIETTE DE LA SERVITUDE

1^{ère} chambre A, 26 janvier 2017, RG 13/09416

Il résulte de l'article 701 du Code civil permettant au propriétaire du fonds assujéti de demander la modification de l'assiette de la servitude si l'assignation primitive est devenue plus onéreuse pour lui et si le nouvel endroit proposé est aussi commode pour l'exercice de ses droits par le propriétaire de l'autre fonds, que si ces deux conditions sont réunies, le propriétaire du fonds dominant ne peut refuser le transport de la servitude.

Ainsi, lorsqu'au cours d'une expertise, une pompe est tombée au fond du forage et n'a pu être remontée, qu'un nouveau forage a dû être réalisé à 10 m du forage initial, qu'il présente les mêmes commodités pour lui et que l'impossibilité de remonter la pompe coincée empêche de faire des réparations avantageuses dans ce premier forage, les deux conditions posées par l'article 701 du Code civil pour modifier l'assiette de la servitude sont remplies et le propriétaire du fonds dominant n'est pas fondé à refuser l'assignation de la servitude sur la nouvelle assiette proposée.