

Chronique juridique

Comment prouver une servitude ?

Question :

Je dispose d'une servitude de passage que j'exerce depuis toujours sur le fonds de mon voisin. Il vient de vendre sa propriété et le nouveau voisin me demande de justifier de ma servitude, ou de ne plus l'exercer. Comment puis-je la prouver ?

Réponse :

Nous avons déjà eu l'occasion de préciser dans la présente publication qu'une servitude de passage étant une servitude non apparente et non continue, ne peut pas s'acquérir par prescription trentenaire, mais uniquement par titre, par application de l'article 691 du Code Civil.

La servitude ne doit pas obligatoirement être mentionnée dans les actes de propriété des propriétaires actuels. Elle peut exister même si ces actes sont muets, dès lors qu'elle a été convenue dans des actes conclus entre les anciens propriétaires des fonds, régulièrement publiés à la Conservation des Hypothèques.

En effet, en l'absence de publicité foncière, il a été jugé à plusieurs reprises par la Cour de cassation que la servitude n'était pas opposable au propriétaire du fonds servant dont l'acte d'acquisition ne la mentionnait pas.

Néanmoins, la jurisprudence a pu

considérer dès lors que la servitude figurait sur un plan cadastral approuvé par l'acquéreur du fonds servant et joint aux actes d'acquisition, elle lui était opposable.

En vertu de l'article 695 du Code Civil, le titre constitutif de la servitude ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude et émanant du propriétaire du fonds asservi. En l'absence de titre, la preuve de la servitude peut donc résulter de la mention de son existence dans le titre de propriété du propriétaire du fonds servant.

Cependant, il ne suffit pas qu'une telle mention générale figure dans l'acte. La Cour de Cassation exige en outre que l'acte récongnitif fasse référence au titre constitutif de la servitude.

Ainsi, dans un arrêt du 12 avril 2012, la Cour de cassation a jugé que même si l'acte authentique d'acquisition du fonds servant mentionnait la servitude, et qu'il en était de même de l'acte d'acquisition du fonds dominant, la preuve n'en était pas rapportée car il n'était pas fait expressément référence au titre constitutif de la servitude.

*Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et Entreprises Agricoles
Avocat associé de la SCP Alain
NONNON – Christine FAIVRE*