

L'exigeante preuve de la propriété et des servitudes

Clara Delmas

Étudiante en master II droit privé fondamental, Université Jean Moulin Lyon 3

Simon Dessis

Étudiant en master II droit privé fondamental, Université Jean Moulin Lyon 3

13-02-2014

Bien qu'elle se prouve par tout moyen, la preuve de la propriété est parfois délicate à apporter pour les plaideurs. Dans cette affaire, la requérante sollicite de son voisin qu'il supprime le portail qu'il a installé pour bloquer l'accès à une cour située entre leurs deux fonds. À cet effet, trois prétentions sont présentées à la cour d'appel de Lyon. À titre principal, il s'agit pour la requérante de faire reconnaître la propriété commune de la cour servant de passage. À défaut, elle demande que la cour soit divisée en deux parts égales rattachées chacune à un fonds, conformément au plan cadastral. Elle réclame enfin, à titre infiniment subsidiaire, que soit reconnue l'existence d'une servitude de passage au profit de son fonds sur la cour litigieuse.

Le rejet de ces demandes s'appuie, pour les deux premières, sur les exigences probatoires ayant cours en matière de propriété et pour la troisième, sur un défaut de motivation des prétentions de la demanderesse.

Dès le premier attendu est rappelé le principe établi de longue date selon lequel la preuve est libre en matière de propriété immobilière (Cass. civ. 3^e, 20 juillet 1988, n° 87-10.998, *RTD civ*, 1989, 776 obs. F. Zenati). Néanmoins, cette liberté induit un travail de hiérarchisation des éléments soumis à l'appréciation des tribunaux afin que l'appropriation du fonds puisse être déterminée.

La cour s'attache particulièrement à l'appréciation des titres de propriété qui lui sont soumis, et qui font apparaître une contradiction entre les plus anciens et les plus récents. Trois titres de propriété de la requérante de 1901, 1905 et de 1960 font état de cette cour, le dernier en date de 2003 ne la mentionnant pas. Le titre du voisin, quant à lui, rattache la cour à son propre fonds. La Cour de cassation avait récemment eu l'occasion d'affirmer qu'en présence de deux actes d'acquisition concordant parfaitement, les actes de propriété antérieurs sont sans incidence (Cass. civ. 3^e, 2 avr. 2008, n° 07-12.501, *Bull. civ. III*, n° 62 ; *JCP N*, 2008. 1328, obs. H. Périnet-Marquet).

L'enjeu du débat repose donc sur la question de savoir si la simple omission de la cour dans le dernier titre de la requérante suffit à rendre les « actes de propriété antérieurs sans incidence ». La cour s'inscrit dans la jurisprudence de la haute juridiction en répondant par l'affirmative et ne retient que les titres rattachant la cour à la parcelle de l'intimé. Cette décision peut sembler sévère dans la mesure où elle est susceptible de consacrer une erreur, mais est conforme à la configuration actuelle

Bacaly n° 4 - Juin-Décembre 2013

des lieux. La cour opère une appréciation de l'étendue de la propriété prenant davantage en compte l'usage contemporain qui est fait du passage litigieux, plutôt que sa destination originale retrouvée dans les anciens titres et photographies produits par la requérante.

Les autres arguments allant dans le sens d'une cour commune aux deux fonds sont par ailleurs rejetés par les juges d'appel. Ceux-ci ne manquent pas de rappeler dans le cinquième attendu que le cadastre n'a pas de valeur déterminante (Cass. civ. 3^e, 21 mai 1970, n° 68-12572), après avoir établi que la possession invoquée est équivoque en raison de l'indétermination des contours de la cour. Ainsi, en dépit de nombreux indices tendant à rattacher la cour en tout ou partie à la propriété de la requérante, une simple conformité des derniers titres en date suffit à en faire la propriété de son voisin.

Les deux premiers arguments de la demanderesse ayant été rejetés, restait sa requête exprimée à titre « infiniment subsidiaire » tendant à la reconnaissance d'une servitude de passage sur la cour litigieuse.

L'arrêt est intrigant en ce que la cour semble laisser entendre que si la requérante avait motivé en fait et en droit sa demande de faire reconnaître la servitude, la solution aurait été différente. La cour ne s'attarde même pas sur la vérification de l'existence factuelle d'une telle servitude et se borne à constater que la demande n'était pas motivée juridiquement et donc que la requête ne « saurait prospérer ».

Ce doute laissé en suspens par la cour d'appel est dérangeant notamment parce qu'il aurait été possible de l'écarter définitivement. En effet, en l'absence de titre, la servitude de passage n'aurait pu être acquise que par possession trentenaire en application de l'article 690 du Code civil. Toutefois, celui-ci ne concerne que les servitudes continues et apparentes. Or, l'article 688, alinéa 3 du Code civil définit les servitudes de passage comme des servitudes discontinues. Ainsi, la servitude n'aurait pu être acquise ni par titre ni par possession, ce qui aurait permis de conforter juridiquement le rejet de la demande.

La cour d'appel de Lyon rend ici un arrêt riche en enseignements : si la concordance des titres récents apparaît comme un outil d'adaptation de la propriété aux situations factuelles, l'étude de l'existence d'une servitude de passage se heurte à l'exigence d'une motivation en fait et en droit de la part du demandeur. Cette décision est l'occasion pour les juges des Vingt-quatre colonnes de réaffirmer la rigueur nécessaire à la mise en œuvre du droit de propriété.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ., sect. B, 22 oct. 2013, n° 12/07944