

Variations autour de la qualification de servitude conventionnelle

Victor Poux

Doctorant en droit privé

Le droit des servitudes conventionnelles ne se livre pas toujours avec facilité. C'est ainsi que les acteurs juridiques sont parfois confrontés à des droits dont la qualification n'est pas aisée, alors que sa détermination est un élément qui va induire le régime applicable. En effet, la qualification d'un droit en servitude conventionnelle, ou en droit personnel, sera essentielle afin de pouvoir déterminer sa durée et ses règles d'extinction. C'est notamment ce point précis qui sera commenté avec l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon en date du 16 janvier 2018.

En fin d'année 1978, un couple acquiert plusieurs parcelles de terrain. Ces terrains se composent d'une maison d'habitation, de dépendances et de cours. L'ensemble complète parfaitement l'exploitation agricole des acquéreurs, puisque ces derniers sont déjà propriétaires des parcelles adjacentes à celles mises en vente. Si le résultat final leur est avantageux, l'une des parcelles voisines, appartenant aux « consorts C », se voit privée d'accès à la voie publique. C'est ainsi qu'une clause, inscrite dans l'acte de propriété du couple acquéreur, prévoit un « droit de passage » afin de permettre un accès à la parcelle enclavée, ce droit « appartenant aux consorts C ».

En 2009, les consorts C décident de vendre la parcelle enclavée en 1978 à leur fils, le nouvel acte prévoyant une clause de constitution de servitude de passage au profit de la parcelle acquise, les fonds grevés étant des parcelles différentes de celle sur lequel le droit de passage était reconnu. De ce fait, se fondant sur l'extinction du droit de passage inscrit dans l'acte de 1978, le couple a clos la parcelle sur laquelle leur était imposé un droit de passage. Conséquence de ce geste, le fils acquéreur assigne le couple devant le TGI de Saint-Étienne afin de voir rétablir ce droit de passage. Débouté de ses demandes en première instance, le fils interjette appel de la décision.

Son argumentation se fonde sur la qualification du droit de passage en servitude conventionnelle. Ce faisant, le désenclavement de la parcelle ne peut éteindre la servitude, de même que l'inutilité de la servitude ne saurait être une cause de son extinction. À l'inverse, les défenseurs arguent que la parcelle est désenclavée du fait de la nouvelle servitude et que le droit de passage constitué en 1978 est aujourd'hui privé d'intérêt. De surcroît, le droit est ici qualifié de droit personnel, avec pour conséquence son extinction avec la vente de la parcelle.

Bacaly n° 11 - octobre 2017-septembre 2018

Les juges de la Cour d'appel de Lyon vont donner raison aux défendeurs et confirmer le jugement de première instance.

La décision des juges lyonnais prend pour fondement l'article 686 du Code civil. Cet article vient déterminer les conditions de création d'une servitude conventionnelle, l'élément principal étant que celle-ci ne peut être instituée ou imposée à une personne mais uniquement « à un fonds et pour un fonds ». Par un raisonnement syllogistique, les juges vont ainsi rejeter la qualification de servitude conventionnelle du fait que le droit est ici institué « entre acquéreur et vendeur au profit d'un tiers ». Il semble que l'on puisse retrouver ici la parfaite application de la qualification classique en matière de servitude conventionnelle. En effet, par la distinction du fonds et de la personne de l'article 686 du Code civil, c'est l'opposition entre les notions de droit réel et de droit personnel qui rejaillit et, par voie de conséquence, le régime applicable. En effet, la servitude étant analysée comme un droit subjectif portant sur le fonds dominant, cette dernière ne pourrait être instituée ou imposée à une personne. Ainsi, la première étape du processus de qualification sera donc de rechercher les bénéficiaires du droit, autrement dit le fonds ou une personne. Ainsi, en déterminant le bénéficiaire du droit de passage comme étant les « consorts C », les juges concluent à la nature personnelle du droit.

Cette approche classique sera également complétée par la question de la durée du droit, cette dernière étant perçue comme un indicateur précis de sa qualification. Ici, les juges analysent la clause et n'y voient aucun signe de volonté des parties de donner une dimension perpétuelle au droit en cause. Ils concluent alors à la non qualification du droit en servitude conventionnelle et, sans le mentionner, rattachent ce droit à la catégorie des droits personnels. Cependant, si le caractère perpétuel des servitudes est reconnu en jurisprudence (Cass. civ., 5 mai 1919), ce dernier n'est pas impératif, les parties pouvant y déroger et créer une servitude temporaire (Cass. civ. 3^e, 22 mars 1989, n° 87-17454, JurisData n° 1989-700926). Si l'arrêt fait mention d'une rédaction de clause somme toute laconique sur le sujet, laissant alors aux juges une liberté d'interprétation, il ne semble pas que la recherche de la perpétuité du droit soit un élément déterminant de sa qualification.

En déterminant la qualification du droit visé comme un droit personnel, les juges lyonnais vont donc confirmer le premier jugement. Ce faisant, ils ne vont pas répondre à une partie de l'argumentation du demandeur, ce dernier arguant que le caractère inutile de la servitude conventionnelle ne saurait être une cause de son extinction, argument confirmé par une jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 3 novembre 1981, n° 80-13896 ; Cass. 3^e civ., 27 mai 1998, n° 96-12898, JurisData n° 1998-002413 ; Cass. 3^e civ., 28 septembre 2005, n° 04-14558, JurisData n° 2005-029919). Les défendeurs objecteront alors qu'il s'agit d'un droit personnel à vocation agricole et que la modification de cette dernière, désormais disparue en raison du nouveau caractère constructible de la parcelle, emportait son extinction. Cantonnée ici au droit personnel, cette solution semble aussi pouvoir

s'appliquer dans le cadre des servitudes. En effet, la 3^e chambre de la Cour de cassation a précisé et relativisé ce principe. Ainsi, dans plusieurs affaires, la Cour a reconnu que le sort de la servitude pouvait être lié à l'affectation du fonds dominant, sa modification pouvant emporter l'extinction de la servitude (Cass. civ., 9 juillet 2003, n° 01-00876, JurisData n° 2003-019847 ; Cass. civ., 3 novembre 2005, n° 04-11424, JurisData n° 2005-030534). En l'espèce, le fonds dominant étant initialement affecté à un usage agricole, sa modification en terrain constructible peut alors emporter l'extinction du droit y afférant, qu'il soit qualifié de servitude conventionnelle ou non. Ainsi, même si le régime des servitudes n'est pas applicable en l'espèce, la détermination de l'inutilité de la servitude conventionnelle relève un aspect pratique essentiel, spécialement quant aux conditions d'extinction d'une servitude conventionnelle.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 16 janvier 2018, n° 16/03487