

UNIVERSITÉ MONTPELLIER

Année universitaire 2023-2024

Droit civil – Droit des biens

L3 – Groupe B

Équipe pédagogique

Enseignant : Madame Anne Catherine

CHIARINY Chargés de TD :

- **Madame Valérie MAILLOT** Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com
- **Monsieur Arthur OLIVE** arthur.olive34@gmail.com
- **Madame Agathe SALINES** agathe.salines@hotmail.com

Séance 8 : Les servitudes

Commentaire de l'arrêt : Cour de Cassation, 3e chambre civile, 30 juin 2004

Résoudre le cas pratique

Cour de Cassation, 3e chambre civile, 30 juin 2004

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 mai 2002) rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire dans un immeuble en copropriété d'un lot n° 2 à usage d'emplacement de garage, a assigné Mme Y..., propriétaire du lot n° 3 également à usage de garage et contigu au lot n° 2 en rétablissement de l'utilisation de son lot dont cette dernière lui interdisait l'accès ; que Mme X... a loué son lot aux époux Z... ;

Sur le moyen unique :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen, que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ; que pour débouter Mme Y..., propriétaire d'un emplacement de garage dans un immeuble en copropriété, de sa demande tendant à voir condamner sous astreinte Mme X..., propriétaire du lot contigu, à respecter et à faire respecter par ses locataires l'utilisation de cet emplacement, la cour d'appel a retenu que le droit de passage prévu par les actes de vente des parties constituait une servitude réelle et non personnelle que Mme X... avait pu, à bon droit, mettre à la disposition de ses locataires ; qu'en statuant ainsi quand la division de l'immeuble en lots de copropriété était incompatible avec l'existence d'une telle servitude, la cour d'appel a violé les articles 1er, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 637 du Code civil ; Mais attendu que le titulaire d'un lot de copropriété disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts ; qu'ayant constaté que les actes notariés prévoyaient que Mme Y... était propriétaire d'un emplacement pour voiture devant le lot n° 2 sur l'autre moitié d'un même local, que le lot n° 3 était grevé d'un droit de passage au profit du lot n° 2 pour permettre au propriétaire de ce lot d'accéder à son emplacement de garage qui se trouvait ainsi enclavé, que ce droit de passage s'exercerait par véhicule automobile sur le lot n° 3 et ce, à titre de servitude réelle et perpétuelle, et ce en tout temps et à toute heure par le propriétaire du lot n° 2, et par tous les propriétaires successifs de ce lot, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme Y... n'était pas fondée à opposer l'absence de qualité de bénéficiaires du droit de passage des époux Z..., ce droit constituant une servitude réelle et non un droit personnel ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

CAS PRATIQUE

Liza a acheté un appartement et un petit cabanon dans une petite copropriété à Issy-Les-Moulineaux, il y a environ dix ans.

Une amie Garance l'appelle pour savoir si un appartement n'est pas libre dans l'immeuble où elle réside.

Liza explique alors à Garance ce qui lui arrive. Sa vieille voisine Sophie, laquelle perd un peu la tête, lui refuse le passage sur sa terrasse pour accéder à son cabanon.

Liza ne peut en effet pas accéder au petit cabanon qui lui appartient, sans traverser la fameuse terrasse.

Devant l'obstination de « Mamie Sophie », Liza, qui emprunte ce chemin depuis qu'elle est arrivée, cherche dans les documents d'acquisition de l'appartement une preuve de sa bonne foi.

Elle trouve alors une lettre rédigée par Sophie, laquelle s'oblige à laisser le propriétaire du lot A23 – celui de l'appartement de Liza – à passer par sa terrasse pour se rendre au « fameux » cabanon du lot A23.

Que peut faire Liza ?