

Usucapion et non-usage trentenaire d'une servitude de passage

Marie Potus

Doctorante à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Dans le cadre d'un partage de succession en 1970, un fonds unique comportant un bâtiment disposant d'une cave en sous-sol dont l'accès se fait au moyen d'un escalier laissé à l'air libre, est divisé en deux propriétés : le lot A1 comprenant le bâtiment d'origine, propriété de M. A et le lot A2, dont la propriété comprend l'escalier d'accès à la cave du lot A1 et sur lequel sera édifié, plus tard, un second bâtiment, mitoyen du premier, de sorte que l'entrée à la cave s'est trouvée incorporée à ce nouveau bâtiment. Pour pouvoir accéder à l'escalier situé dans leur bâtiment et dont ils ont la propriété, les propriétaires du lot A2 sont néanmoins contraints de passer sur le sol du lot A1.

Aux termes du partage successoral, il a été convenu de deux choses entre les propriétaires respectifs des fonds, à savoir d'une part que le propriétaire du lot A1 a un droit d'usage de la descente de cave lui permettant d'accéder à sa cave à charge pour lui d'en assurer l'entretien et la bonne conservation en accord avec le propriétaire du lot A2, à l'exception des gros travaux de réparation, et d'autre part, que le propriétaire du lot A2 a un droit d'accès, via le terrain du lot A1, à ladite descente de cave pour les réparations éventuelles.

C'est après que le lot A2 a été revendu à deux époux en 2010 qu'un litige survient entre ceux-ci et M. A, propriétaire du lot A1. Les époux souhaitent en effet que le mur de clôture séparatif, édifié entre 1993 et 1995 en remplacement du grillage et du portillon préexistants entre les deux fonds et fermant aux propriétaires du lot A2 l'accès à la porte ouvrant sur la descente de cave, soit détruit aux frais de M. A et que les propriétés respectives soient bornées à frais communs. Face au refus de M. A, les époux l'ont fait assigner, en 2013, devant le tribunal de grande instance de Lyon.

Le tribunal déclare recevable l'action des époux mais se déclare incompétent s'agissant de la demande en bornage et les déboute de leurs autres demandes au motif que M. A est devenu propriétaire de la descente d'escalier par le jeu de la prescription acquisitive.

Ces derniers vont donc réitérer leur demande devant la cour d'appel. Ils sollicitent ainsi la réformation du jugement et la destruction du mur séparatif édifié en remplacement du portillon. Outre qu'ils insistent sur le fait que le droit de propriété ne peut pas se perdre par le non-usage en vertu de son caractère perpétuel, les époux déboutés en première instance, entendent demander à la cour d'appel d'écarter le jeu de l'usucapion en soulignant d'abord la

mauvaise foi de l'acquéreur, lequel ne pouvait ignorer les limites exactes de sa propriété en raison du titre daté de 1970 conférant, aux propriétaires du lot A2, une servitude de passage. Ils invoquent également l'inexistence de la possession du fait de la qualité de détenteur précaire de M. A et mettent enfin l'accent sur l'absence d'un corpus suffisant. En effet, d'après les époux, M. A n'aurait démontré aucun acte matériel inhérent à la qualité de propriétaire et n'aurait, par exemple, jamais réglé les impôts locaux au titre de l'accès litigieux.

L'intimé, en riposte, demande à la cour de confirmer qu'il est devenu propriétaire de la descente par le jeu de l'usucapion et de dire, à titre subsidiaire, que les époux ne disposent plus d'une servitude de passage sur sa propriété en raison du non-usage trentenaire. Il fait valoir en effet qu'il a clôturé la propriété en 1970 en créant un portillon afin que ses voisins puissent emprunter leur servitude de passage, mais, qu'en raison du non-usage, ce dernier s'est très rapidement retrouvé envahi par la végétation avant d'être remplacé, en 1993, par un mur interdisant tout accès à la descente d'escalier. Les conclusions des époux font, sur ce point, état du fait que la servitude de passage dont bénéficiait leur fond n'a pas disparu, le non-usage trentenaire d'une servitude ne s'appliquant qu'aux servitudes légales.

Dans cette affaire, la cour d'appel était donc saisie de deux problématiques distinctes, l'une concernant la prescription acquisitive et l'autre relative à l'extinction d'une servitude de passage par non-usage trentenaire.

Quant au premier aspect du litige, il appartenait aux juges d'apprécier souverainement les faits de possession invoqués en vue de la prescription afin de déterminer si elle était applicable en l'espèce (Cass. civ. 3^e, 7 mars 1972). Sur ce point, la question n'était guère problématique et l'arrêt nous donne l'occasion de rappeler les règles applicables en la matière. La cour rappelle en effet que le titulaire d'une servitude ne saurait être considéré comme un détenteur au sens de l'article 2266. Elle rappelle également que pour pouvoir prescrire, le délai est de trente ans en matière immobilière (art. 2272 C. civ.) et qu'il faut une possession continue et non interrompue, paisible et publique, non équivoque et à titre de propriétaire (art. 2261 C. civ.), ce qui suppose des actes matériels de possession et l'intention de se comporter en propriétaire (Cass. civ. 3^e, 15 mai 1978). Or en l'espèce, le remplacement du portillon par le mur séparatif, si tant est qu'il traduise un acte matériel de possession et l'intention de se comporter en propriétaire, ne peut pas être pris en considération étant donné qu'il est antérieur de moins de trente ans à l'assignation. Pour le reste, l'utilisation de servitude de passage, dont la convention confère en tout état de cause un usage exclusif, ne saurait caractériser ni un acte matériel de possession ni la volonté de se comporter en propriétaire d'autant que la limite de l'immeuble est clairement matérialisée, au-delà de l'accès à la cave, par la différence de crépi entre les bâtiments et la présence d'une fenêtre au-dessus de la porte d'accès à la cave (ce qui entache d'équivoque l'acte de possession

éventuel). C'est donc dans une parfaite logique juridique que les juges d'appel ont réformé le jugement, les conditions de la prescription acquisitive n'étant pas réunies, même s'il est étonnant qu'ils n'aient pas évoqué l'interversion de titre, pourtant au cœur de la question (art. 2268 C. civ.).

L'arrêt est également intrigant sur le second point. L'usucapion ayant été rejetée, M. A demandait, à titre subsidiaire, que soit retenue la prescription extinctive de la servitude conventionnelle de passage autorisant, aux propriétaires du lot A2, l'accès à la descente de cave située sur le lot A1 pour les réparations éventuelles. On estime en effet que le réaménagement opéré par les servitudes dans la répartition des utilités procurées par les fonds servants et dominants « est avant tout justifié par le souci de permettre un usage optimal du fonds dominant » (W. Dross, *Droit civil. Les choses*, Paris, LGDJ, 2012, p. 717). Raison pour laquelle, en cas de disparition de cet intérêt, la répartition classique des utilités procurée par la chose réapparaît, ce qui explique que les servitudes s'éteignent par non-usage trentenaire (art. 706 C. civ.). La cour s'est donc attachée à prouver le non-usage. En l'espèce, aucun accès à la descente de cave n'était possible depuis au moins trente ans à la date de l'assignation de sorte que les juges ont constaté, conformément à l'analyse faite en première instance, que la servitude s'était éteinte. Si cette analyse est juridiquement fondée, étant dans le cas d'une servitude par destination du père de famille, elle a de quoi surprendre. En effet, si la servitude avait été une servitude légale, en raison de l'enclave, le non-usage de la servitude de passage, même trentenaire, n'aurait pas pu entraîner sa disparition (Cass. 3^e civ., 11 février 1975 : n° 73-13874). En effet, si M. A n'a pu devenir propriétaire de la descente d'escalier, les conditions de la prescription acquisitive n'étant pas remplies, les époux en demeurent propriétaires et l'accès à leur propriété reste conditionné au passage sur le lot A1. L'accès étant condamné, n'y a-t-il pas atteinte au droit de propriété ?