

Table des matières

Préface	9
Avant-propos	11
Chapitre 1. Le livre 3 et son entrée en vigueur	13
Section 1. Le livre 3	13
Section 2. L'entrée en vigueur et le régime transitoire	14
A. Les dates pertinentes	14
B. La porte de sortie	16
C. La jurisprudence à ce jour	16
1. L'arrêt du 21 octobre 2021 de la Cour constitutionnelle	16
2. L'arrêt du 13 février 2023 de la Cour de cassation	19
Chapitre 2. Notion, caractères et distinctions	23
Section 1. La notion de servitude (et ses éléments constitutifs)	23
A. Dans l'ancien Code civil	23
1. Plusieurs héritages	24
2. Plusieurs propriétaires	24
3. Une charge ou un service	26
B. Dans le nouveau Code civil	32
1. Toujours des héritages ?	32
2. Toujours des propriétaires diamétralement différents ?	35
3. Toujours un rapport de fonds à fonds	38
4. Une définition qui n'est pas supplétive – Quelle sanction ?	42
Section 2. Les caractères du droit de servitude	45
A. Un droit réel	45
B. Un droit immobilier	46
1. La nouvelle notion d'immeuble	46
2. Servitudes et domaine public	49
C. Un droit indivisible	52
D. Un droit accessoire	56
E. Un droit perpétuel	57

Section 4. Distinctions	58
A. Les origines de la servitude	59
B. La notion d'apparence	61
1. Dans l'ancien Code civil	62
2. Dans le nouveau Code civil	65
C. La notion de continuité	67
1. Dans l'ancien Code civil	67
2. Dans le nouveau Code civil	69
D. Tableau récapitulatif	71
Chapitre 3. Les servitudes du fait de l'homme	73
Section 1. L'acte juridique	73
A. Dans l'ancien Code civil	73
1. Le principe	73
2. Les limites	74
3. La notion de titre	79
B. Dans le nouveau Code civil	81
1. Changement formel : l'acte juridique	81
2. Capacité de concéder une servitude	81
C. L'opposabilité aux tiers de l'acte juridique	83
1. Dans l'ancien Code civil	83
2. Dans le nouveau Code civil	85
D. Le palliatif à l'acte juridique : le titre récongnitif	87
1. Dans l'ancien Code civil	87
2. Dans le nouveau Code civil	93
E. Preuve du titre	93
Section 2. La prescription acquisitive	96
A. Dans l'ancien Code civil	97
1. Les servitudes continues et apparentes	97
2. L'usucapion et l'ordre public	101
3. L'accroissement de la servitude par prescription	103
4. Quelques mots (historiques) sur la servitude de passage	105
B. Dans le nouveau Code civil	106
C. Un mot sur le régime transitoire	108

Section 3. La destination du propriétaire	109
A. Dans l'ancien Code civil	110
1. Le principe	110
2. Un seul et unique propriétaire originaire (le père de famille)	110
3. Un lien d'utilité et de service...	110
4. ...existant lors de la division des fonds...	111
5. ...étant continu et apparent...	111
6. ...et que les parties ont entendu maintenir	115
7. La conséquence : la division des fonds vaut titre de servitude	119
B. Dans le nouveau Code civil	120
C. Illustrations et pratique notariale	121
D. Le cas spécifique de l'article 694 de l'ancien Code civil	126
1. Dans l'ancien Code	126
2. Dans le nouveau Code civil	130
E. Un mot sur le régime transitoire	132
Chapitre 4. Les servitudes légales	133
Section 1. Un mot d'introduction	133
Section 2. Les eaux	134
A. L'écoulement des eaux entre voisins	134
1. Dans l'ancien Code civil	135
2. Dans le nouveau Code civil	141
B. Les sources et eaux courantes	145
1. Dans l'ancien Code civil	146
2. Dans le nouveau Code civil	148
C. L'égout des toits	148
1. Dans l'ancien Code civil	149
2. Dans le nouveau Code civil	151
Section 3. Les distances	151
A. Les jours et les vues ou « Les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables »	152
1. Dans l'ancien Code civil	153
2. Dans le nouveau Code civil	167

B.	Les plantations	179
1.	Dans l'ancien Code civil	180
2.	Dans le nouveau Code civil	192
C.	Les branches et racines envahissantes	201
1.	Dans l'ancien Code civil	201
2.	Dans le nouveau Code civil	203
Section 4.	La servitude de passage pour cause d'enclave	208
A.	Dans l'ancien Code civil	210
1.	Principe	210
2.	La notion d'enclave	211
3.	Les exceptions	217
4.	Le changement de destination du fonds dominant	228
5.	L'assiette	230
6.	L'indemnisation en raison du passage	234
7.	Droit de passage et droit de se clore	236
8.	Quelques éléments de procédure	237
9.	La suppression ou le déplacement de la servitude liée à l'état d'enclave	240
B.	Dans le nouveau Code civil	244
1.	Principe	244
2.	Les exclusions légales	245
3.	Quelques éléments de procédure	248
4.	Le déplacement et la suppression	251
5.	Un mot sur le régime transitoire	253
Section 5.	La servitude d'aqueduc et d'appui	254
Section 6.	La servitude de tour d'échelle	257
1.	Dans l'ancien Code civil	258
2.	Dans le nouveau Code civil	259
Section 7.	La servitude accessoire à l'exercice d'un droit réel d'usage	260
Chapitre 5.	Les droits et obligations des parties	263
Section 1.	Avant dire droit : l'usage et l'étendue de la servitude	263
Section 2.	La conséquence de la division des fonds	270
A.	Dans l'ancien Code civil	271
B.	Dans le nouveau Code civil	273

Section 3. Droits et obligations du fonds dominant	276
A. Dans l'ancien Code civil	277
1. Droit d'ériger les ouvrages nécessaires	277
2. Interdiction d'aggraver la condition du fonds servant (ou le respect littéral du titre)	281
B. Dans le nouveau Code civil	293
1. Faculté d'ériger les ouvrages nécessaires	293
2. Interdiction d'aggraver la condition du fonds servant (ou le réexamen des conditions de la servitude)	295
3. Sanctions	297
Section 4. Droits et obligations du fonds servant	298
A. Dans l'ancien Code civil	298
1. L'interdiction d'entraver l'exercice de la servitude	298
2. La faculté d'offre	304
3. La faculté d'abandon	308
B. Dans le nouveau Code civil	310
1. L'interdiction d'entraver l'exercice de la servitude	310
2. La faculté d'offre	310
3. Le déguerpissement (ou la nouvelle forme de l'abandon)	311
Section 5. Un mot sur le régime transitoire	313
Chapitre 6. L'extinction des servitudes	315
Section 1. Introduction	315
Section 2. Les modes spécifiques d'extinction	315
A. La prescription extinctive	316
1. Dans l'ancien Code civil	318
2. Dans le nouveau Code civil	323
B. La confusion	324
1. Dans l'ancien Code civil	325
2. Dans le nouveau Code civil	326
C. La perte totale d'utilité	326
1. Dans l'ancien Code civil	326
2. Dans le nouveau Code civil	335
Section 3. Les modes d'extinction des droits réels d'usage	336
Section 4. Les modes d'extinction de tous les droits réels	339
ANTHEMIS	395

Section 5. Des modes (très) spécifiques d'extinction des servitudes	343
A. La servitude légale de passage pour cause d'enclave	343
B. Le déguerpissement (ou l'abandon)	345
Section 6. Des modes encore plus secrets d'éteindre une servitude	346
A. La prescription par un tiers	346
B. Le permis de lotir ou d'urbanisation	346
Chapitre 7. Actions judiciaires, compétences et publicité foncière	349
Section 1. Action confessoire	349
Section 2. Action négatoire	351
Section 3. Action possessoire	353
A. Dans l'ancien droit	355
B. Dans le nouveau texte	361
C. Cas d'applications	363
Section 3. Compétences judiciaires	364
A. Compétence matérielle	364
B. Compétence territoriale	367
Section 4. Servitudes et publicité foncière	367
A. Dans l'ancien Code civil	368
B. Dans le Code civil	371
Annexes : les textes légaux et les tables de concordance	373
Section 1. L'ancien Code civil	373
Section 2. Le (nouveau) Code civil	380
Section 3. Table des concordance entre l'ancien Code civil et le livre 3	387
A. Du nouveau vers l'ancien	387
B. De l'ancien vers le nouveau	388