

## N° 2. Qui peut constituer une servitude?

156. Quelles sont les conditions requises pour la constitution d'une servitude, p. 187.

## I. Il faut être propriétaire.

157. Le possesseur peut-il constituer une servitude? p. 188.

158. *Quid* du copropriétaire? Faut-il distinguer entre le cas où il concède la servitude sur tout l'immeuble et celui où il la concède pour sa part? p. 188.

159. L'usufruitier peut-il constituer une servitude? p. 190.

## II. Capacité d'aliéner.

160. Quelle est la capacité qu'il faut avoir pour établir une servitude? p. 191.

161. *Quid* si un incapable constitue une servitude sans observer les formes prescrites par la loi? p. 192.

162. Celui qui a établi une servitude sur un fonds peut-il encore constituer de nouvelles servitudes? p. 192.

163. Un fonds hypothéqué peut-il encore être grevé de servitudes? p. 193.

## N° 3. Qui peut acquérir une servitude?

164. Faut-il être propriétaire pour acquérir une servitude, et pourquoi? p. 194.

165. Le copropriétaire peut-il acquérir une servitude pour le fonds commun? p. 195.

166. Le possesseur peut-il acquérir une servitude pour le fonds? p. 197.

167. *Quid* de l'usufruitier? Faut-il distinguer s'il a stipulé en son nom ou au nom du propriétaire? p. 198.

168. Le mandataire peut-il acquérir une servitude? *Quid* des administrateurs légaux? le tuteur, le mari? p. 199.

169. Celui qui stipule pour un tiers peut-il acquérir une servitude en se portant fort? p. 200.

170. Si celui dont la propriété est résolue a acquis des servitudes pour le fonds, le propriétaire peut-il en demander le maintien? p. 200.

## N° 4. Modalité.

171. Peut-on établir une servitude à terme ou sous condition? Une servitude peut-elle être stipulée pour des fonds que l'on acquerra? p. 201.

## § II. Destination du père de famille.

## N° 1. Définition.

172. Qu'entend-on par destination du père de famille? En quel sens vaut-elle titre? p. 202.

173. Quand il y a un titre, il n'y a plus lieu à la destination, p. 204.

174. Quelles sont les conditions requises pour qu'il y ait destination? L'usufruitier peut-il établir une destination dans le sens légal du mot? p. 204.

175. Il faut que la destination ait un caractère de perpétuité, p. 205.

176. Faut-il qu'il y ait deux fonds distincts? p. 206.

177. Faut-il que la destination émane du propriétaire qui a réuni les deux fonds dans ses mains? *Quid* si la destination existait antérieurement à titre de servitude? p. 207.

178. Il faut que les deux fonds soient divisés. Comment la division doit-elle se faire? p. 208.

179. *Quid* si elle résout le droit que le propriétaire avait sur l'un des fonds? *Quid* si le fait juridique qui opère la division est révocable? p. 208.

180. La division doit-elle émaner du propriétaire qui a établi la destination? p. 209.

181. Que doit prouver celui qui invoque la destination? Peut-il prouver par témoins les faits qui la constituent? p. 210.

## N° 2. Quelles servitudes peuvent s'acquérir par destination?

182. Pourquoi les servitudes discontinues ou non apparentes ne peuvent-elles pas l'acquérir par la destination du père de famille? p. 212.

183. Application du principe aux servitudes d'aqueduc, de puisage, d'inondation, et à la servitude *altius non tollendi*, p. 215.

## N° 3. Du cas prévu par l'article 694.

184. Cet article prévoit le cas d'une servitude éteinte par confusion, et qui revit quand les fonds sont de nouveau séparés, p. 214.

185. Critique de l'opinion consacrée par la jurisprudence française, p. 220.

186. Il faut qu'il y ait un signe apparent de servitude. Qu'entend-on par là? p. 224.

187. Il faut que le contrat ne contienne aucune convention relative à la servitude. *Quid* d'une clause générale concernant les servitudes? p. 227.

188. Faut-il qu'il y ait deux héritages distincts? p. 227.

189. Faut-il que le propriétaire dispose de l'un des héritages par un acte d'aliénation? ou l'article 694 s'applique-t-il au partage? p. 228.

## N° 4. Effet de la destination.

190. Y a-t-il lieu à transcription quand la servitude est établie par destination? p. 230.

191. Différence entre la destination du père de famille et la copropriété, p. 231.

## § III. Prescription.

## N° 1. Principes généraux.

192. Quels sont les motifs pour lesquels le code civil admet la prescription trentenaire pour les servitudes continues et apparentes? p. 232.

193. *Quid* de la possession immémoriale? p. 233.

194. La prescription de dix ou vingt ans avec titre et bonne foi est-elle admise? p. 234.

## N° 2. Quelles servitudes s'acquièrent par prescription?

## I. Principe.

195. Pourquoi la loi exige-t-elle la double condition d'apparence et de continuité pour l'acquisition des servitudes par prescription? p. 236.

196. *Quid* si une servitude discontinue a été concédée par un titre émané de celui qui n'est pas propriétaire du fonds servant? p. 237.

196 bis. *Quid* s'il y a contradiction au droit du propriétaire contre lequel on prescrit? *Quid* si, outre la contradiction, il y a un titre apparent? p. 239.

## II. Applications.

197. Des servitudes de passage, de puisage et de pâturage, p. 240.

198. *Quid* de la servitude d'égout des eaux ménagères? *Quid* de la servitude d'écoulement des eaux d'un canal? p. 241.

199. *Quid* des servitudes de vues et de jours? p. 241.

200. *Quid* de la servitude de saillie? Quand elle sert à l'égout des eaux pluviales? Quand c'est un ornement d'architecture? p. 242.

## III. Prescription des droits de propriété analogues aux servitudes.

201. Le droit de pâturage et le droit de passage peuvent être des servitudes ou l'exercice de la propriété. Dans le premier cas, ils ne s'acquièrent pas par la prescription; dans le second cas, ils sont prescriptibles, p. 243.

## N° 3. Conditions de la prescription.

I. *Droit commun.*

202. La possession est la base de la prescription. Pourquoi on l'appelle quasi-possession, p. 246.
203. Quand commence la possession et comment se continue-t-elle? Différence entre la quasi-possession et la possession, p. 246.
204. Les ouvrages nécessaires pour que la servitude soit apparente doivent-ils être faits sur le fonds servant? par le propriétaire du fonds dominant et dans l'intention d'acquérir un droit? p. 247.
205. Quels sont les caractères que la possession doit réunir pour qu'elle puisse servir de base à la prescription? *Quid* si elle est fondée sur la tolérance? p. 250.
206. La reconnaissance faite par le possesseur que sa possession est de tolérance empêche la prescription. A-t-elle effet à l'égard de ses successeurs? p. 251.

II. *De la prescription des chemins publics au profit des communes.*

207. La commune peut exercer le passage soit à titre de propriété, soit à titre de servitude, p. 252.

## a) Du passage à titre de servitude.

1. *Système du code civil.*

208. Les droits de passage exercés par les habitants d'une commune sur des terrains appartenant à des particuliers sont-ils des servitudes réelles? p. 255.
209. Les communes peuvent-elles acquérir une servitude de passage par prescription? Doctrine et jurisprudence française, p. 256.
210. Critique de la jurisprudence contraire des cours de Belgique, p. 257.

2. *Système de la loi belge du 10 avril 1841.*

211. La loi du 10 avril 1841 admet la prescription de dix et vingt ans pour les chemins vicinaux, p. 260.
212. Cette prescription s'applique-t-elle aux servitudes de passage réclamées par les communes sur les terrains des particuliers? p. 261.
213. Quelles sont les conditions de la prescription? En quel sens l'ordonnance de la députation permanente forme-t-elle *titre*? p. 261.
214. La loi de 1841 déroge-t-elle au code civil? Quelle est l'étendue de cette dérogation? p. 265.

## b) Du passage à titre de propriété.

215. La commune peut-elle acquérir un passage à titre de propriété par la prescription? Quelle preuve doit-elle faire d'après le code civil? p. 265.
216. La loi de 1841 déroge-t-elle, sous ce rapport, au code civil? p. 266.
217. Quel est l'effet de l'ordonnance de la députation provinciale quant aux droits de propriété? p. 267.
218. *Quid* s'il n'y a pas d'ordonnance de la députation? La commune peut-elle acquérir, en ce cas, la propriété d'un chemin par la prescription? quelle preuve doit-elle faire? p. 268.

SECTION III. — *De l'exercice des servitudes.*§ 1<sup>er</sup>. *Quelles servitudes peuvent être établies.*

219. En principe, les parties intéressées peuvent établir toute espèce de servitudes sauf les restrictions faites par l'article 686, p. 270.

220. Peut-on avoir, à titre de servitude, le droit de planter sur le terrain d'autrui? p. 271.
221. La stipulation faite par une commune, dans un acte de vente, que les acquéreurs d'un terrain qui touche à une place publique seront tenus de bâtir dans un délai déterminé, est-elle une servitude? p. 274.
222. La charge imposée au vendeur de construire des maisons bourgeoises sur les terrains qu'il s'est réservés est-elle une servitude? p. 274.
223. L'obligation de souffrir les inconvénients de la fumée est-elle une servitude? p. 275.
224. Le droit de fouiller le sol pour y rechercher une mine est-il une servitude? p. 276.

§ II. *Du mode d'exercer les servitudes.*

## N° 1. Du titre.

I. *Principe d'interprétation.*

225. Faut-il interpréter le titre dans un sens restrictif? ou doit-on appliquer les règles générales que le code établit sur l'interprétation des conventions? p. 277.
226. *Quid* si la servitude est constituée par donation? p. 279.
227. En quel sens il est vrai de dire que les servitudes sont de droit étroit, p. 280.

II. *Applications.*

228. Il n'y a pas de servitude sans un engagement du propriétaire du fonds servant. En cas de doute sur l'existence de l'engagement, il faut se prononcer pour la liberté, p. 281.
229. Faut-il que la servitude soit constituée en termes exprès? ou les tribunaux peuvent-ils l'induire par voie d'interprétation des diverses clauses ou des divers actes et des documents de la cause? p. 282.
230. *Quid* si le droit stipulé par une personne peut être considéré soit comme un droit de servitude, soit comme un droit de créance? p. 284.
231. Étendue des servitudes. Interprétation restrictive de la servitude de passage. Critique des arrêts, p. 286.
232. Tendence de la jurisprudence à restreindre les servitudes. Exemple d'une servitude de ne pas bâtir. Critique de l'arrêt, p. 287.
233. Interprétation restrictive de l'égout des eaux ménagères, p. 288.
234. Exemples d'interprétation extensive, p. 288.

## N° 2. De la destination du père de famille.

235. Elle interprète les servitudes établies par destination. Différence entre le principe d'interprétation concernant la destination et le principe qui régit le titre, p. 289.

## N° 3. De la possession.

236. Elle détermine l'étendue des servitudes acquises par prescription. L'interprétation est restrictive. Application du principe à la servitude de vue, p. 290.
237. La possession explique le titre, et peut même l'étendre si la servitude est continue et apparente, p. 291.
238. Application du principe à la servitude de prise d'eau, p. 295.

§ III. *Droits du propriétaire du fonds dominant.*

## N° 1. Des ouvrages nécessaires à la servitude.

239. Celui à qui une servitude est due peut faire les ouvrages nécessaires pour en user. *Quid* si le titre détermine ces ouvrages? p. 294.

240. Peut-il faire ces ouvrages sur le fonds servant? p. 295.  
 241. Qui supporte les frais de ces travaux? p. 296.  
 242. Le titre peut-il mettre les frais à charge du propriétaire du fonds servant? Quelle est la nature de cette obligation? p. 296.  
 243. Cette charge est-elle réelle ou personnelle? *Quid* si les réparations sont devenues nécessaires par la faute du propriétaire du fonds dominant ou du propriétaire du fonds servant? p. 297.  
 244. Conséquences qui découlent de la réalité de la charge, p. 298.  
 245. Du droit d'abandon. Qu'entend-on, dans l'article 639, par *fonds assujetti*? p. 299.  
 246. Quel est l'effet de l'abandon autorisé par la loi? quant à la charge? et quant à la translation de la propriété du fonds abandonné? p. 300.  
 247. Peut-on renoncer au droit d'abandon? p. 301.

## N° 2. Des servitudes accessoires.

248. Quand le maître du fonds dominant peut-il réclamer des servitudes à titre de droit accessoire? p. 302.  
 249. La servitude de saillie avec gouttières donne-t-elle le droit de passage pour faire les réparations nécessaires à l'usage de la servitude? p. 302.  
 250. La servitude d'aqueduc ou de prise d'eau emporte-t-elle le droit de passage? p. 303.  
 251. La servitude de vue établie par titre emporte-t-elle la servitude de ne pas bâtir? p. 304.  
 252. *Quid* si la servitude de vue est établie par prescription? p. 306.  
 253. *Quid* de la servitude de vue établie par destination du père de famille? p. 307.  
 254. La servitude de prospect est-elle nécessairement comprise dans la servitude de ne pas bâtir ou dans celle de ne pas bâtir plus haut? p. 308.  
 255. Principes spéciaux qui régissent les servitudes accessoires, p. 309.

## N° 3. Restriction des droits du propriétaire du fonds dominant.

## I. Restriction résultant de l'objet de la servitude.

256. La servitude peut-elle être étendue à des fonds pour lesquels elle n'est pas stipulée? p. 310.  
 257. Quand peut-on dire que la servitude est étendue à d'autres fonds? p. 311.  
 258. Le propriétaire du fonds servant peut-il exiger que les fonds annexés à l'héritage dominant en soient séparés par une clôture? p. 312.  
 259. La servitude est limitée à l'objet pour lequel elle a été établie, à moins que, dans l'intention des parties, elle n'ait une destination illimitée, p. 315.  
 260. Application du principe à la servitude d'aqueduc ou de prise d'eau acquise par prescription, p. 314.  
 261. Application du principe au cas où la servitude est établie par titre. Servitude de prise d'eau. Servitude de passage, p. 315.  
 262. Faut-il tenir compte des besoins du fonds au moment où la servitude est constituée? p. 317.

## II. Restriction résultant de la liberté du fonds servant.

263. Quelle différence y a-t-il entre l'aggravation de la servitude et la restriction résultant de l'objet de la servitude? p. 318.  
 264. Y a-t-il aggravation de la servitude quand le nombre de ceux qui en usent augmente, soit par des changements faits dans l'état des lieux, soit par un changement de destination du fonds dominant? p. 319.  
 265. Le propriétaire de l'héritage dominant peut-il changer l'endroit par lequel la servitude s'exerce? p. 321.

266. Quels sont les droits du propriétaire de l'héritage assujetti, si le propriétaire du fonds dominant fait des changements qui aggravent la servitude? p. 323.

## § IV. Obligations et droits du propriétaire de l'héritage servant.

## N° 1. Obligations.

267. Il ne peut diminuer l'usage de la servitude. Faut-il qu'il y ait préjudice pour qu'il y ait diminution de l'usage? p. 324.  
 268. Quand y a-t-il préjudice? Application du principe à la servitude de passage, p. 325.  
 269. Quand il n'y a pas préjudice, quoiqu'il y ait changement, il n'y a pas diminution de la servitude, p. 326.  
 270. La cour de cassation peut-elle contrôler les arrêts rendus en cette matière par les juges du fait? p. 326.  
 271. *Quid* s'il y a diminution de la servitude? Le propriétaire du fonds dominant peut-il réclamer la suppression des travaux et les dommages-intérêts contre un tiers détenteur du fonds servant? p. 327.

## N° 2. Droits.

272. Le propriétaire de l'héritage servant peut faire sur son fonds toutes les constructions qui ne nuisent pas au propriétaire du fonds dominant, p. 328.  
 273. Peut-il se clore par des barrières fermant à clef? p. 329.  
 274. Peut-il se servir du fonds au même usage pour lequel la servitude est établie? p. 330.  
 275. Peut-il demander le déplacement de la servitude? à quelles conditions? Peut-il renoncer à ce droit? p. 331.  
 276. Le déplacement peut-il être demandé s'il y a un titre qui fixe l'endroit par lequel la servitude doit être exercée? Faut-il le consentement du voisin? p. 332.  
 277. L'état des lieux peut-il aussi être changé, ainsi que tout ce qui concerne l'exercice de la servitude, sous les conditions déterminées par l'article 701? p. 333.

## § V. Effet de la division du fonds dominant et du fonds servant.

## N° 1. Division du fonds dominant.

278. La servitude reste due à chaque portion du fonds, sans distinguer si la division de l'héritage s'est faite par vente ou par hérédité, p. 334.  
 279. L'article 700 s'applique au cas où il y a indivision et au cas où il y a partage, p. 335.  
 280. Quel est le droit des copropriétaires pendant l'indivision? p. 336.  
 281. *Quid* si la servitude est divisible? p. 337.  
 282. Comment chacun des copropriétaires exercera-t-il le droit de servitude? p. 338.  
 283. *Quid* si le fonds dominant est partagé? Quels seront les droits des divers propriétaires? p. 339.

## N° 2. Division du fonds servant.

284. Quel est l'effet de la division du fonds servant sur la servitude? pendant l'indivision? après le partage? si la servitude est indivisible? si elle est divisible? p. 340.

## § VI. Des actions qui naissent des servitudes.

285. Les servitudes donnent lieu à deux actions, la *confessoire* et la *negatoire*, p. 341.  
 286. Les servitudes donnent aussi lieu à des actions possessoires, p. 342.  
 287. Les actions naissant des servitudes sont réelles et immobilières. Conséquences qui en résultent p. 342.

288. A qui incombe la preuve : au propriétaire qui réclame la liberté de son fonds ou à celui qui est en possession de la servitude ? p. 343.

SECTION IV. — *Comment les servitudes s'éteignent.*

§ 1<sup>er</sup>. *Du cas prévu par les articles 703 et 704.*

289. La servitude cesse quand le propriétaire du fonds dominant n'en peut plus retirer aucune utilité, p. 346.  
 290. Elle cesse encore quand l'usage en devient matériellement impossible, p. 347.  
 291. *Quid* si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, p. 348.  
 292. Applications que la jurisprudence a faites du principe de l'article 704, p. 349.  
 293. Conséquences qui résultent de la jurisprudence, p. 351.  
 294. *Quid* si trente ans s'écoulent depuis que les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus user de la servitude ? p. 352.  
 295. L'article 704 est-il applicable lorsque le propriétaire du fonds dominant a été dans l'impossibilité matérielle d'user de la servitude ? p. 353.  
 296. Le délai de trente ans est-il une prescription ou un délai préfix ? p. 356.  
 297. Faut-il distinguer entre les servitudes continues et les servitudes discontinues pour déterminer le point de départ de la prescription ? p. 357.  
 298. Ces principes reçoivent-ils exception lorsqu'il reste un vestige de la servitude ? p. 358.

§ II. *De la confusion.*

299. Qu'entend-on par confusion ? Quel est le motif de ce mode d'extinction ? p. 360.  
 300. Quelle est la condition requise pour qu'il y ait confusion ? p. 361.  
 301. *Quid* si la confusion cesse ? *Quid* si les deux fonds sont séparés ? p. 361.  
 302. Les servitudes renaissent encore dans le cas prévu par l'article 2177, p. 363.  
 303. *Quid* si la confusion s'est faite par suite d'hérédité et si l'héritier aliène ses droits ? p. 364.

§ III. *Du non-usage.*

N° 1. *Durée de la prescription.*

304. Le non-usage pendant trente ans est une prescription extinctive, p. 363.  
 305. *Quid* si le droit litigieux constitue un droit de propriété ? Le droit aux secondes herbes est-il un droit de copropriété ou un droit de servitude ? p. 366.  
 306. Toutes les servitudes s'éteignent par le non-usage, p. 368.  
 307. Quand la prescription commence-t-elle à courir lorsque la servitude est discontinuée ? *Quid* si l'exercice de la servitude est intermittent ? p. 368.  
 308. *Quid* si la servitude est continue ? Application du principe au droit de conduite d'eau, p. 369.  
 309. La servitude discontinuée est conservée tant qu'elle est exercée n'importe par qui. Elle se perd quand elle n'est pas exercée, n'importe qui est détenteur du fonds, p. 371.  
 310. Quels sont les caractères que doit avoir l'acte contraire à la servitude exigé par l'article 707 pour que la prescription coure ? p. 373.  
 311. Faut-il que l'acte contraire à la servitude émane du propriétaire de l'héritage servant ou du propriétaire de l'héritage dominant ? *Quid* s'il est l'œuvre de la nature ? p. 373.  
 312. On applique au non-usage les principes qui régissent la suspension et l'interruption de la prescription, p. 375.  
 313. *Quid* si la servitude n'a jamais été exercée ? *Quid* si elle a été stipulée pour une maison à bâtir ? La servitude est-elle, dans ce cas, conditionnelle ? p. 376.  
 314. Les servitudes s'éteignent-elles aussi par l'usucapion de dix ou vingt ans ? p. 378.

N° 2. *De la preuve.*

315. On suit le principe établi par l'article 1313, p. 382.  
 316. Application du principe aux servitudes continues, p. 383.  
 317. Application du principe aux servitudes discontinues. Critique de l'opinion générale consacrée par la jurisprudence, p. 384.

N° 3. *Effet de la prescription.*

318. La servitude éteinte par le non-usage ne revit pas si elle est exercée après que la prescription est acquise, p. 388.  
 319. Il y a exception si l'exercice de la servitude implique une renonciation du propriétaire de l'héritage servant au bénéfice de la prescription, p. 388.

N° 4. *Influence de l'indivisibilité sur la prescription.*

320. Conséquence de l'indivisibilité quant à l'interruption de la prescription, p. 389.  
 321. Influence de l'indivisibilité sur la suspension de la prescription, p. 390.  
 322. Le partage de l'hérédité détruit-il l'effet produit pendant leur division par la jouissance de l'un des cohéritiers ou par sa minorité ? p. 391.  
 323. Les articles 709 et 710 s'appliquent-ils aux servitudes divisibles ? p. 393.  
 324. *Quid* si le fonds indivis est partagé ? p. 396.

N° 5. *Prescription du mode de la servitude.*

I. *Principe.*

325. De la prescription acquisitive du mode de la servitude, p. 396.  
 326. De la prescription extinctive du mode de la servitude, p. 397.

II. *Application.*

327. *Quid* si l'on n'use pas du tout de la servitude et que l'on use d'une autre servitude ? p. 399.  
 328. Application de l'article 708 aux servitudes continues, p. 399.  
 329. Application du principe aux servitudes discontinues. Système de Dupret. Objections, p. 400.  
 330. Restriction admise dans ce système, p. 401.  
 331. Application de l'article 708 au cas où l'endroit par lequel la servitude devait s'exercer est changé par une possession de trente ans, p. 402.  
 332. Quel sera le nouveau mode d'exercer la servitude si l'ancien est éteint par le non-usage et si le nouveau n'est pas acquis par la prescription ? p. 404.

§ IV. *Des causes d'extinction non prévues par la section IV.*

N° 1. *Expiration du temps. Résolution. Révocation.*

333. Les servitudes peuvent être établies à temps. On peut en stipuler le rachat, p. 404.  
 334. Les servitudes s'éteignent par la résolution du titre constitutif de la servitude, p. 405.  
 335. Elles s'éteignent par la révocation rétroactive des droits du constituant, p. 405.

N° 2. *De la renonciation.*

336. La renonciation est expresse ou tacite. Doit-elle être acceptée ? p. 405.  
 337. De la renonciation expresse. Application, p. 406.  
 338. De la renonciation tacite. Y a-t-il renonciation tacite quand des travaux contraires à la servitude se font au vu et su du propriétaire de l'héritage dominant ? p. 406.

N° 3. *De l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

339. Quand la servitude s'éteint-elle en cas d'expropriation ? p. 409.