



Les Arbres Meurent : La Servitude Cesse.

Commentaire d'arrêt publié le 28/10/2023, vu 736 fois, Auteur : [Christophe BUFFET Avocat](#)

Si les cyprès meurent, la servitude les autorisant disparaît-elle ?

Les acheteurs d'un bien immobilier s'engageaient à « conserver la bordure de cyprès sur la limite Nord du terrain objet des présentes dans son état actuel dans la mesure où les arbres ne constituent pas un danger ». La Cour de cassation juge que cet engagement n'était pas perpétuel puisque uniquement fondé sur la durée de vie de ces arbres.

"Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 4 mai 2017), que M. et Mme I... ont acquis, de M. G..., une parcelle de terrain à bâtir, par acte du 10 novembre 2009 précisant que "l'acquéreur s'engage à conserver la bordure de cyprès sur la limite Nord du terrain objet des présentes dans son état actuel dans la mesure où les arbres ne constituent pas un danger" ; que M. et Mme I... ont assigné M. G... en annulation de cette clause ;

Attendu que M. et Mme I... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. G... avait instauré comme condition essentielle à l'acte de vente une servitude in faciendo obligeant les propriétaires successifs du fonds à conserver une bordure de cyprès et qu'un tel engagement n'était pas perpétuel puisque uniquement fondé sur la durée de vie de ces arbres, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme I... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme I..., les condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. G... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt :

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme I...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué, D'AVOIR débouté les époux I... en leur demande de nullité de la clause insérée dans leur acte d'achat et de les avoir condamnés à replanter des cyprès à la place de ceux abattus en disant qu'ils seront tenus à cette obligation à raison d'arbres d'une hauteur de 3 mètre sous astreinte de 50 € par jour de retard et qu'ils ne pourront pas abattre ou faire abattre des cyprès sauf à démontrer le caractère dangereux de ces arbres, sous peine de 500 € par arbre abattu ;

AUX MOTIFS QU' il résulte des dispositions de l'article 686 du code civil qu'il est permis aux propriétaires d'établir en faveur de leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble pourvu néanmoins que les services ne soient imposés ni à la personne ni en faveur de la personne mais seulement à un fonds et pour un fonds et pourvu que ces servitudes n'aient rien de contraire à l'ordre public ; que **la cour rappellera que la règle imposée par cet article ne prohibe pas l'institution de servitudes in faciendo, c'est-à-dire l'obligation pour le propriétaire du fonds servant d'accomplir une prestation positive**, mais à condition que la condition soit telle qu'elle puisse être aussi assurée par tous les propriétaires successifs de ce fonds servant ; que la cour constate que dans le cadre de leur acte d'achat les époux I... ont accepté de manière expresse la clause selon laquelle ils s'engageaient « **à conserver la bordure de cyprès sur la limite Nord du terrain objet des présentes dans son état actuel dans la mesure où les arbres ne constituent pas un danger** » ; que la cour rappellera que cette clause a été mentionnée par le notaire rédacteur en gras et a fait l'objet d'une signature par les deux parties immédiatement au dessous d'elle démontrant ainsi à la fois que le notaire a attiré l'attention des acheteurs de manière particulière sur l'existence de cette clause et d'autre part la volonté du vendeur de faire de cette obligation une condition essentielle à la vente ; que la cour dira aussi que telle qu'elle est rédigée la clause ne s'analyse nullement comme un engagement perpétuel mais uniquement sur la durée de vie des arbres ; qu'il ne résulte nullement de celle-ci une obligation de remplacement des arbres morts ou des arbres qui pourraient constituer un danger ; que la cour, en conséquence, infirmant en toutes ses dispositions la décision entreprise, débouterà les époux I... en toutes leurs demandes ; qu'en ce qui concerne la demande de Monsieur G... de condamnation des époux I... de replanter des cyprès à la place de ceux abattus, fera droit à cette demande et dit que les époux I... seront tenus à cette obligation à raison d'arbre d'une hauteur de 3 mètres ; que la cour dira que cette obligation sera assortie d'une astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration

d'un délai de 1 mois après la signification de la présente décision ; que la cour dira aussi que les époux I... ne pourront pas abattre ou faire abattre des cyprès sauf pour eux de démontrer le caractère dangereux de ces arbres ; que la cour dira que cette interdiction est faite sous réserve d'une pénalité de 500 € par arbre abattu (arrêt attaqué, p. 3-4) ;

1°) ALORS QUE le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'il ne peut laisser incertain le fondement juridique au regard duquel il statue ; qu'au cas présent, pour débouter les époux I... de leur demande en nullité de la clause par laquelle ils s'engageaient à conserver la haie de cyprès dans son état actuel, la cour d'appel a rappelé les règles applicables en matière de servitude du fait de l'homme, sans préciser en quoi la clause aurait imposé une charge réelle ; que la cour s'est prononcée, par ailleurs, sur le caractère non perpétuel de l'engagement, ce qui n'a d'intérêt que si la clause est analysée comme un engagement personnel ; qu'ainsi, le refus d'annuler la clause litigieuse pourrait être fondé soit sur les règles relatives aux servitudes, soit sur la règle prohibant les engagements personnels perpétuels ; qu'en statuant par ces motifs qui laissent incertain le fondement juridique retenu pour justifier sa décision, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 12 du code de procédure civile ;

2°) ALORS subsidiairement QU'une servitude du fait de l'homme est une charge qui ne peut être imposée ni à une personne, ni en faveur d'une personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds ; qu'au cas présent, à supposer que l'engagement de conserver la haie de cyprès mis à la charge des époux I... ait été analysé par la cour d'appel comme une servitude in faciendo, la cour d'appel aurait dû indiquer, ainsi qu'elle y avait été invitée par les exposants, en quoi cette obligation ne s'imposait pas personnellement aux époux I... ; qu'en refusant d'annuler la clause litigieuse, sans préciser en quoi cette obligation de conservation aurait pesé, non pas seulement sur les époux I... mais également sur tous les propriétaires successifs du fonds servant, ni en quoi la prestation imposée aurait profité, non pas seulement à Monsieur G... mais également à tous les propriétaires successifs du fonds dominant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du code civil ;

3°) ALORS subsidiairement QU' un engagement personnel perpétuel est prohibé ; qu'un engagement est perpétuel lorsqu'il est conclu pour une durée égale ou supérieure à celle de la vie du débiteur ; qu'au cas présent, à supposer que l'engagement de conserver la haie de cyprès mis à la charge des époux I... ait été entendu comme une obligation personnelle, la cour d'appel a indiqué que la clause ne s'analysait pas comme un engagement perpétuel mais uniquement sur la durée de vie des arbres (arrêt attaqué, p. 4 § 2) ; qu'en admettant implicitement que l'engagement n'aurait pas été perpétuel parce qu'il était limité à la durée de vie des arbres, sans rechercher si cette durée aurait été inférieure à celle de la vie des époux I... ainsi qu'elle y avait été invitée par les exposants, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1780 du code civil."