



# Une servitude conventionnelle non publiée au fichier immobilier ets-elle opposable à un acquér

publié le 18/07/2012, vu 10588 fois, Auteur : [philippe magdelaine, immobilier](#)

## Une servitude conventionnelle non publiée au fichier immobilier peut-elle être opposable à un acquéreur ?

Une servitude conventionnelle non publiée au fichier immobilier peut-elle être opposable à un acquéreur ?

La Cour de cassation vient de répondre par l'affirmative dans un arrêt rendu le 16 mars 2011, dans l'hypothèse où cette servitude avait été mentionnée dans l'acte de vente.

*« les époux Y... font grief à l'arrêt de dire que le protocole d'accord du 18 octobre 1993 est opposable aux ayants droit de Mme X..., alors, selon le moyen, que pour être opposable aux tiers, toute constitution de servitude par titre doit être publiée au bureau des hypothèques de la situation des immeubles ; qu'un ayant droit à titre particulier a la qualité de tiers au sens des règles relatives à la publicité foncière des servitudes ; qu'au cas présent, la cour d'appel a jugé que la servitude servitude créée en 1993 était parfaitement opposable aux acquéreurs du fonds ant même à défaut de publication, en précisant que la publication n'est exigée que pour l'opposabilité de la servitude aux tiers ; qu'en statuant ainsi, sans dire en quoi les acquéreurs, ayants droit à titre particulier, n'auraient pas eu la qualité de tiers, cependant que cette qualité commandait la publication de ladite servitude pour leur être opposable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des [articles 28 et 30-1 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#) ;*

*Mais attendu qu'ayant retenu que la convention du 18 octobre 1993 était annexée à l'acte de vente et faisait l'objet d'une mention particulière dans cet acte aux termes de laquelle le vendeur déclarait qu'il n'avait créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien en dehors de la servitude constituée au profit des époux Z... et que l'acquéreur déclarait avoir été informé du protocole d'accord annexé à l'acte de vente, établi entre Mme X..., vendeur et M. et Mme Z... concernant la constitution d'une servitude grevant le terrain cédé et d'une lettre de M. A..., avocat, confirmant l'intention des époux Z... de régulariser ladite servitude, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la servitude créée en 1993 était opposable aux acquéreurs, même à défaut de publication"*