



Conditions des articles 693 et 694 du CC

Par **Yann_M**, le **24/02/2025** à **09:38**

Bonjour,

Par rapport à l'article 693 du CC (destination du père de famille) :

"Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude."

--> qu'est ce qui acte la seconde condition : le bornage ? l'émission originale du plan de division parcellaire ? le document d'arpentage ?

Concernant l'article 694 du même code :

S'applique-t-il aux servitudes apparentes et continues ? Doit-il au préalable que l'article 693 soit respecté et le 694 vient en complément ou est ce un article indépendant du 693 ?

Belle journée à vous

Par **Lingénu**, le **24/02/2025** à **10:12**

Bonjour,

[quote]

--> qu'est ce qui acte la seconde condition : le bornage ? l'émission originale du plan de division parcellaire ? le document d'arpentage ?

[/quote]

Rien de tout cela.

C'est le testament ou l'acte de vente par lequel le fonds initial a été divisé.

[quote]

S'applique-t-il aux servitudes apparentes et continues ? Doit-il au préalable que l'article 693 soit respecté et le 694 vient en complément ou est ce un article indépendant du 693 ?

[/quote]

C'est une question qui ne mène à rien. L'article 694 dit simplement qu'une servitude par destination du père de famille n'a pas besoin d'être actée pour exister.

.

Par **Yann_M**, le **24/02/2025 à 10:21**

Merci pour ces éclaircissements.

[quote]

L'article 694 dit simplement qu'une servitude par destination du père de famille n'a pas besoin d'être actée pour exister

[/quote]

Cette servitude par destination de père de famille fait-elle alors opposition à un empiètement de débord de toit qui par exemple existait avant la séparation du fond initial ? Je pense à l'imprescriptibilité d'un empiètement (art. 545 du CC) ou à l'arrêt de la Cour de Cassation (Cass. civ. 3, 01 avril 2009, n° 08-11.079, FS-P+B)

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **24/02/2025 à 10:45**

Hello !

Remarque : l'éventuel empiètement de débord de toit **N'existait PAS** avant la séparation (division) du fonds initial. C'est la division du fonds en question qui a créé l'empiètement que vous évoquez Yann.

Quelle est a situation réelle qui vous tracasse ?

A+

Par **Yann_M**, le **24/02/2025 à 10:53**

Bonjour,

En fait, sur mon acte de division il n'y a pas prévu de servitude pour mon débord de toit qui va dépasser chez mon voisin. Je passe mercredi chez le notaire pour signer l'acte de vente. Donc je voudrais savoir si je peux faire jouer la servitude dite du père de famille (art. 694 du CC) pour avoir une servitude gratuite ou si mon voisin ne va pas me demander d'enlever mon débord de toit pour empiètement alors que ce n'est pas moi qui ai construit ce débord de toit. C'est subtil mais si ça peut m'éviter des ennuis dès le départ...

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **24/02/2025** à **10:55**

(suite)

Je ne comprends pas votre formulation "ce n'est pas moi qui ai construit ce débord de toit". Je ne sais pas si vous parlez de la construction du toit, ou de la division de votre fonds avec cet empiètement d'une parcelle-fille sur l'autre.

Mais pourquoi donc avoir ainsi créé cet empiètement ? Ajuster la division de votre fonds en évitant cet empiètement était le meilleur moyen d'éviter d'éventuels ennuis à venir.

A+

Par **Yann_M**, le **24/02/2025** à **11:00**

La maison actuelle a subi une extension il y a plusieurs années en arrière et le propriétaire actuel de tout l'ensemble me revend cette extension. Sauf que le débord de toit de cette extension dépasse dans son jardin, avec la gouttière d'eaux pluviales. De 50 cm environ. C'est pas qu'un peu donc. C'est pareil pour son débord de toit qui surplombe mon extension sauf que lui va bénéficier d'une servitude inscrite sur le plan de division. La mienne n'est pas stipulée. Donc Jeudi matin : servitude ou empiètement ? Qui gagne ??

Par **Cousinnestor**, le **24/02/2025** à **11:07**

(suite)

Vous parlez à la fois "*de votre toit dépassant sur son fonds*" et "*de son toit qui surplombe votre fonds*" ... il y a donc deux empiètements maintenant ? Ca se complique ! Voyez avec

votre notaire qui prépare l'acte à signer et qui connaît la réalité de votre cas.

A+

Par **Yann_M**, le **24/02/2025 à 11:30**

Re,

Le géomètre ne connaît pas la destination du père de famille et botte en touche

Mon notaire affirme que l'article 694 du CC va me protéger et ne veut rien modifier

Le voisin qui a contacté sa protection juridique me répond que ça sera un empiètement

Moralité, j'ignore toujours si je peux signer en tout quiétude mercredi ou pas. Parce que le débord de toit de mon voisin bénéficiera d'une servitude et moi c'est le flou :(

Belle journée

Par **Lingénu**, le **24/02/2025 à 11:53**

[quote]

Cette servitude par destination de père de famille fait-elle alors opposition à un empiètement de débord de toit qui par exemple existait avant la séparation du fond initial ?[/quote]

Au contraire. Le fait que le fonds a été divisé crée une servitude de surplomb si ce surplomb existait antérieurement à la division du fonds même s'il a été oublié de le mentionner dans les actes lors de la division. Mais il est préférable de ne pas oublier tout ce qui pourrait donner lieu à litige ultérieurement et inscrire explicitement l'existence d'une servitude.

[quote]

Je pense à l'imprescriptibilité d'un empiètement (art. 545 du CC) ou à l'arrêt de la Cour de Cassation (Cass. civ. 3, 01 avril 2009, n° 08-11.079, FS-P+B)[/quote]

Il faut éviter d'imaginer des théories oiseuses. Un empiètement n'est pas imprescriptible et où voulez-en en venir avec cet arrêt ? Vous trouvez-vous dans une situation similaire à celle exposée dans l'arrêt ? Concrètement, quel est votre problème ?

[quote]

En fait, sur mon acte de division ...[/quote]

Qui divise quoi ?

Par **Yann_M**, le **24/02/2025** à **12:14**

Je souhaite savoir dans quelle situation je vais me trouver au lendemain de la signature de mon acte de vente : mercredi la parcelle actuelle de mon voisin va être divisée en deux, l'une restant propriété de mon voisin, sa grande maison, et la seconde devenant la mienne (extension faite par les propriétaires encore d'avant). De ce que je comprends de par les commentaires de tout le monde, il naîtra une servitude de surplomb de mon futur débord de toit. Mon notaire me dit que comme il y aura servitude automatique (car le géomètre a oublié de la mentionner) il n'y aura pas empiètement et donc mon débord de toit dépassera légalement chez mon futur voisin. Sauf que la protection juridique de mon voisin affirme que servitude ou pas, étant donnée que la propriété du sol l'emporte sur le reste il y aura empiètement.

Imprescriptibilité (je viens de retrouver la référence que je cherchais) :

L'action d'un propriétaire victime d'**empiètement** en vue de faire cesser une atteinte à son droit de propriété est **imprescriptible**, au même titre que le droit de propriété qui est perpétuel, **sauf** à rapporter la **preuve**, par l'auteur de l'**empiètement**, de l'existence **d'une prescription** acquisitive **trentenaire**

Pour ce qui est de l'arrêt de la cour de cassation voilà ce que j'ai trouvé:

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020483788>

Voilà j'espère vous avoir aidé dans vos réflexions. Je vois que je ne suis pas le seul à m'arracher les cheveux !

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **24/02/2025** à **12:40**

(suite)

Alors il vous faut vraiment faire clarifier explicitement la chose par votre notaire dans l'acte à signer mercredi !

A+

Par **Lingénu**, le **24/02/2025** à **13:00**

Il n'y a pas de quoi s'arracher les cheveux.

Le droit de propriété est imprescriptible mais sous réserve toutefois de la prescription

acquisitive qui fait que finalement un empiètement peut être acquis au profit de celui qui empiète par le jeu de la prescription.

Dans l'affaire tout le monde a raison. Le débord de toit vous sera acquis parce qu'il y aura création d'une servitude par destination de père de famille. Mais une telle servitude est une roue de secours qui permet de continuer à rouler malgré une crevaison. Si l'on peut éviter une crevaison c'est encore mieux.

Si vous craignez qu'à l'avenir on vous cherche des noises au sujet du débord de toit, ce serait une sage précaution d'anticiper et de faire inscrire une servitude de débord dans l'acte de vente même si ce n'est pas absolument indispensable. Le notaire aura deux lignes à ajouter, ce n'est pas compliqué.

Par **beatles**, le **24/02/2025** à **13:44**

Bonjour,

Pour couper court à toutes tentatives d'approches fantaisistes, sans fondement juridique et/ou jurisprudentiel, je vous conseille cet extrait parlant du [rapport annuel 2004 de la Cour de cassation concernant les servitudes](#) (pages 129 à 139) et plus particulièrement concernant l'acquisition des servitudes par destination du père de famille (pages 136 à 138).

La réponse à votre première question c'est qu' « *il n'est pas nécessaire de produire le titre qui a opéré la séparation, car l'existence d'un aménagement permanent et apparent est présumée traduire la volonté du propriétaire commun d'établir une servitude* » (page 137 du rapport précité).

La réponse à votre deuxième question c'est qu'ils sont liés parce qu'ils concernent des servitudes apparentes.

Donc votre débord correspondrait à une servitude continue et apparente et c'est l'article 693 qui devrait s'appliquer :

[quote]Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.[/quote]

Sauf qu'il s'agit d'une servitude d'empiètement (page 132) qui est prohibée par la Cour de cassation et ne peut pas revendiquer la destination du père de famille :

- [Cass. 3e Civ., 24 mai 2000, pourvoi n° 97-22.255](#)

- [Cass. 3e Civ., 27 juin 2001, pourvoi n° 98-15.216](#)

Même si un débord (servitudes continue et apparente) existe depuis plus de trente ans la prescription ne s'applique pas ([Cass. 3e Civ., 12 juin 2003, pourvoi n° 01-14.371](#))... à moins d'un revirement de la jurisprudence.

Cdt.

Par **Pierrepaulejean**, le **24/02/2025** à **17:20**

le message de somath9 est une arnaque

Effacé par Admin

Par **Lingénu**, le **24/02/2025** à **19:43**

Je suis un gros naze, c'est entendu. Mais à ma décharge je ne suis pas le seul. Les juges de la cour d'appel de Riom ont tout récemment reconnu une servitude de débord. Honte à eux ! Ils n'ont pas lu le rapport 2004 de la cour de cassation ! Ils ne savent pas qu'une servitude d'empiètement est prohibée ! Leur envoi d'urgence à la faculté de droit pour un stage de remise à niveau est impératif.

Cet arrêt de la cour d'appel de Riom est du 24 septembre 2024 et porte le n° RG 23/00058. Il est lisible sur le site de la cour de cassation :

<https://www.courdecassation.fr/decision/66f3a92a5c2cfc5a084acc92>.

Cette diffusion sur le site de la cour de cassation est peut-être l'indice que malgré tout cet arrêt présente un certain intérêt.

Lisons-le.

En résumé, les époux E ont été condamnés en première instance à supprimer la partie du toit de l'immeuble leur appartenant empiétant sur la parcelle voisine. Mais ce jugement est infirmé par la cour d'appel qui « **juge que l'immeuble cadastré AB [Cadastré 3] appartenant aux époux [E] bénéficie d'une servitude de débord de toiture sur le fonds cadastré AB [Cadastré 4], par application de la prescription trentenaire** ».

Les motifs de la cour sont : *Concernant le débord du toit de l'immeuble des époux [E], il constitue une « saillie » sur le fonds [D], qui est interdite par l'article 678 du code civil, mais peut néanmoins se prescrire, étant considéré qu'il s'agit ici également d'une servitude continue et apparente. Or par pièces produites à leur dossier, les époux [E] justifient de ce que le débord de toiture reproché par Mme [D] existait de la même manière préalablement aux travaux (cf. procès-verbal de constat du 10 janvier 2019). Sur une photographie produite par Mme [D] elle-même on constate que ce débord a été simplement surélevé de deux rangées de moellons pour gagner un peu de hauteur dans l'étage supérieur du bâtiment rénové. Le bâtiment d'origine, plus que trentenaire, possédait donc déjà ce débord de toiture, moyennant quoi ici encore la prescription joue en faveur des époux [E].*

Qu'il ne puisse exister une servitude d'empiètement est facile à comprendre.

Une servitude est un service foncier, elle n'est pas censée priver le propriétaire de la jouissance de sa propriété ou alors il ne s'agit plus simplement servitude mais d'une aliénation d'un droit de propriété. C'est ainsi qu'il faut comprendre le principe : *une servitude ne peut conférer le droit d'empiéter sur la propriété d'autrui*. Un empiètement ne se conçoit pas comme une servitude mais se conçoit très bien comme la possession d'une partie de la

propriété d'autrui et peut parfaitement se prescrire.

Quoiqu'il en soit, **une servitude de débord , cela n'existe peut-être pas mais un contrat qui fait la loi des parties, cela existe** et l'on ne trouvera jamais le contraire dans les écrits de la cour de cassation.

Revenons au cas concret sujet de la présente discussion.

Un propriétaire divise son fonds en deux parties et vous allez acheter l'une de ces deux parties.

Le toit de la maison que vous allez acheter déborde sur le terrain du voisin et le toit de la maison de votre vendeur déborde sur votre terrain. La situation est parfaitement connue et acceptée par vous et par votre vendeur. Votre voisin vendeur ne va pas exiger la semaine prochaine de supprimer le débord. Dans le futur, cette situation pourra se justifier par une servitude par destination de père de famille et le notaire a raison sur ce point. Mais là où je suis plus sceptique, c'est quand il vous dit en substance que peu importe si ce n'est pas inscrit dans l'acte de vente puisque vous bénéficierez automatiquement d'une servitude. C'est vrai mais c'est un peu léger. Comme je le disais précédemment, une servitude par destination du père de famille n'est jamais qu'une roue de secours. Mieux vaut anticiper et appliquer le principe de précaution. Vous ne savez jamais, dans le futur un successeur de votre vendeur pourrait avoir la mauvaise idée de vous chercher des noises à propos du débord de toit.

Mieux vaut prévenir et insister pour que le droit à maintenir ce débord soit inscrit dans l'acte de vente.

Par **beatles**, le **24/02/2025** à **21:25**

J'aurais pensé que vous auriez plutôt, après une recherche acharnée, opposé l'arrêt bien connu (très) et particulier dit « chartreuse » (Cass. 3e Civ., 12 mars 2018, pourvoi n° 07-10.164) sauf que cela concernait un immeuble d'une architecture ancienne du patrimoine bordelais et particulière formant un tout architectural et qu'une démolition aurait fait perdre... et je ne pense pas que cela soit le cas de l'immeuble de Yann-M.

La raison pour laquelle l'arrêt de la Cour d'appel de Riom est présent dans le site de la Cour de cassation c'est simplement un service rendu par cette dernière aux chambres d'appel, aux tribunaux judiciaires et au tribunal du commerce ; après avoir cliqué sur votre lien il suffit d'aller sur « DÉCISIONS » puis de cliquer sur « Recherches ».

La Cour de cassation est tenace concernant son refus de généraliser la prescription pour les empiètements et après avoir consulté tous les rapports annuels postérieurs à celui de 2004, donné en lien dans ma précédente intervention, vous ne retrouverez « l'évocation » des empiètements que dans celui de 2016 ([pages 221 à 226](#)) avec pas moins de dix-sept arrêts de la Cour de cassation, cités en exemples, dont celui de la chartreuse (deuxième paragraphe de la page 223 : 3e Civ., 12 mars 2008, pourvoi n° 07-10.164, Bull. 2008, III, n° 47) qu'il ne faut pas dissocier d'un arrêt postérieur de 2016 (3e Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-19.561, arrêt n° 1) qui correspond exactement au cas de Yann_M.

Donc si l'on se réfère à [l'étude](#) de Jean-François Weber, qui sait de quoi il parle, la

prescription peut s'appliquer « ponctuellement » à des situations particulières au vu du principe de l'appréciation souveraine des juges du fond dans des arrêts qui n'ont pas valeur normative tel que celui de la chartreuse qui ne s'applique pas pour Yann_M ; il faudra donc savoir si un simple « rabotage » sera suffisant plutôt qu'une destruction totale ([3e Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.113, arrêt n° 3](#)) et si le rabotage ne suffit pas la démolition s'impose ([3e Civ., 10 novembre 2009, pourvoi n° 08-17.526, Bull. 2009, III, n° 248](#))

Extraits du rapport annuel 2016, précité, de la Cour de cassation (pages 221 à 226) :

[quote]

- « *Ainsi la Cour de cassation retient-elle que tout propriétaire est en droit d'exiger la démolition de l'ouvrage empiétant sur sa propriété, si minime que soit l'empiètement (3e Civ., 20 mars 2002, pourvoi n° 00-16.015, Bull. 2002, III, n° 71 ; 3e Civ., 20 janvier 2009, pourvoi n° 07-21.758), peu important qu'il ait été commis de bonne foi (3e Civ., 29 février 1984, pourvoi n° 83-10.585, Bull. 1984, III, n° 57) ou qu'il ait été « nécessité par l'état des lieux » (3e Civ., 4 décembre 2001, pourvoi n° 99-21.583) » (page 222) ;*

- « *La défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus (3e Civ., 7 juin 1990, pourvoi n° 88-16.277, Bull. 1990, III, n° 140 ; 3e Civ., 7 novembre 1990, pourvoi n° 88-18.601, Bull. 1990, III, n° 226) et, dès lors que le propriétaire qui subit l'empiètement le demande, la démolition ou la remise en état doit être ordonnée (3e Civ., 18 mai 2005, pourvoi n° 03-19.322 ; 3e Civ., 26 novembre 1997, pourvoi n° 96-10.101) » (page 222) ;*

- « *Toutefois, la remise en état n'implique pas forcément la démolition intégrale du bâtiment litigieux : lorsque cela leur est demandé et qu'ils l'estiment possible, les juges du fond doivent ordonner le simple rétablissement de la construction dans ses limites, c'est-à-dire une démolition partielle (3e Civ., 26 novembre 1975, pourvoi n° 74-12.036, Bull. 1975, III, n° 350 ; 3e Civ., 4 juin 2013, pourvoi n° 12-15.640 et 3e Civ., 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-15.483) » (page 222).*

[/quote]

Donc comme le débord de toiture ne présente pas un avantage pour l'usage et l'utilité du fonds de Yann_M, aussi bien l'arrêt de la chartreuse que l'arrêt de la Cour d'appel de Riom, qui ne supplantent pas une jurisprudence constante de la Cour de cassation, ne s'appliquent pas dans son cas.

Au vu du rappel des différents arrêts de la Cour de cassation l'on pourra constater, bien qu'une jurisprudence existe, que des juges d'appel sembleraient l'ignorer et se font reprendre par cette dernière qui les censure.

Concernant l'arrêt de la Cour d'appel de Riom s'il est conforme avec la jurisprudence pour les servitudes de vue il ne l'est pas pour le débord de toiture et ce n'est pas pour autant que les juges d'appel devraient être envoyés « *d'urgence à la faculté de droit pour un stage de remise à niveau est impératif.* » ; en cas de pourvoi ils risquent simplement d'être censurés uniquement pour le débord : soit une cassation partielle.

L'arrêt de la Cour d'appel de Riom n'est pas un [revirement de la jurisprudence](#) pouvant supplanter la jurisprudence établie, antérieurement et toujours en cours, par la Cour de cassation.

Par **Lingénu**, le **25/02/2025** à **07:56**

Je me fous complètement de la Chartreuse.
Je qualifie le comportement de Beatles de trollage.

Ignorons.

Je résume.

Problème posé par Yann-M

Le notaire dit que:

- Il y aura servitude par destination du père de famille en ce qui concerne les débords de toit.
- Il n'est pas nécessaire que ce soit ajouté dans l'acte de vente.

Qu'en penser ?

Ma réponse

Il y aura bien servitude par destination du père de famille mais il ne faut pas se laisser faire par le notaire. Il n'a aucune raison de refuser d'ajouter une servitude sur les débords de toit dans l'acte de vente. C'est simplement appliquer le principe de précaution. L'explicite est préférable à l'implicite.

Par **Cousinnestor**, le **25/02/2025** à **08:53**

Hello !

Bien d'accord avec Lingénu (cf mon message d'hier 12:40 pour Yann "*Alors il vous faut vraiment faire clarifier explicitement la chose par votre notaire dans l'acte à signer rmercredi !*").

A+