

Biens

Suppression d'une servitude pour perte *totale* d'utilité

L'article 710*bis* de l'ancien Code civil permet au juge d'ordonner la suppression d'une servitude lorsque cette dernière a perdu *toute* utilité.

La Cour de cassation a rappelé, dans un arrêt du 15 mai 2025^{*1}, l'extrême rigueur de ce mécanisme.

Il s'agissait d'une servitude conventionnelle de passage dont le tribunal de première instance du Hainaut avait ordonné la suppression, au motif que le... motif originaire de la création de la servitude avait disparu.

Il sera rappelé que ce mode extinctif des servitudes est très restrictif et qu'il suffit, selon la jurisprudence traditionnelle², que la servitude présente pour le fonds dominant encore une utilité, « même future et potentielle », et « fut-ce en germe », pour justifier son maintien.

En l'espèce, le fait que le motif originaire de la servitude ait disparu ne privait pas (pour autant) la servitude de toute utilité pour le fonds dominant. La Cour de cassation a donc censuré cette décision par cet arrêt succinct.

L'article 3.128 du livre 3 du Code civil reproduit ce mécanisme et vise explicitement l'utilité, « même future », de la servitude. Les auteurs du texte n'ont pas voulu ajouter « ou potentielle » car cela a été jugé « trop excessif »³.

Oserions-nous en conclure qu'un tel cas de figure n'arrive jamais ? Nous n'irons pas jusque-là, mais il est un fait que les jugements ordonnant une telle suppression sont rares.

Vincent DEFRAITEUR ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Assistant à l'ULB

Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass., 15 mai 2025, C.24.0335.F/1.

² I. DURANT, *Droit des biens*, Larcier, 2017, p.478.

³ Développements, DOC 55 0173/001, p. 209, *contra* la restriction au partage en matière de copropriété forcée (art. 3.83) ou la fin pour perte d'utilité de l'emphytéose (3.175) et de la superficie (3.187).