

DE LA JUSTE VALORISATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE (REVUE DE JURISPRUDENCE)

Philippe Favre-Reguillon

MRICS, REV, certifié CFEI®, expert en estimations immobilières C.2.2. et foncières A.1.5. près la cour d'appel et la cour administrative d'appel de Lyon, expert agricole et foncier CNEFAF, cabinet IFC Expertise

Vincent Morati

Notaire associé, responsable du Pôle « Stratégies Patrimoniales / Droit de l'Entreprise », Office notarial de la Manufacture.

L'origine des servitudes est aussi ancienne que celle de la propriété. Fort logiquement, il ne saurait en être autrement du sujet de l'approche estimative de l'indemnité due en cas de création de servitude dite « de passage ».

Pour autant, seuls les apports jurisprudentiels viennent préciser utilement les possibles valorisations aussi bien de la perte de jouissance de l'assiette foncière (qu'il s'agisse de la création d'une voie de passage intégrant ses réseaux ou de la seule réalisation ou extension de ces derniers), que de l'ensemble des coûts annexes.

■ Rappel des textes

Comme cela fut fort pertinemment écrit il y a plus de deux siècles¹ : « L'origine des servitudes est aussi ancienne que celle de la propriété, dont elles sont une modification. La disposition des lieux plaçait naturellement les fonds inférieurs dans une sorte de dépendance des terrains plus élevés, et les premiers possesseurs des biens reconnurent l'indispensable nécessité de ces assujettissements. Le droit romain leur donna le nom de servitudes ».

Le sujet de l'approche estimative de l'indemnité due en cas de création d'une servitude dite spécifiquement « de passage » ou « de désenclavement » est tout aussi ancien. Il sera, ici, circonscrit à sa seule étude pécuniaire qui procède soit de l'établissement d'une convention (C. civ., art. 686), soit de l'article 682 du code civil, fondateur (livre II, titre IV, chapitre II). Dans ce dernier cas, la servitude étant légale, elle n'a besoin d'être consentie par aucun titre. Elle est fondée sur la loi qui l'accorde, en fonction du besoin impérieux, et elle est justifiée par le fait même de ce besoin.

L'article 682 susvisé énonce donc que « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Ainsi, nonobstant le fait que chaque mot est pesé, notre problématique expertale de juste valorisation nous amène à en préciser certains, tant ils sont clés : l'enclave, le dommage et bien évidemment... l'indemnité !

L'enclave

La notion d'enclave tout d'abord, sur laquelle le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier, selon l'état des lieux, si le fonds est, ou pas, enclavé (Civ. 3^e, 5 mars 1974, Bull. civ. III, n° 102). Son intervention, même lorsque le bénéfice de la servitude de passage existe de plein droit en faveur du fonds enclavé, reste naturellement indispensable afin d'en déterminer l'assiette. Nécessaire préalable, s'il en est, à toute évaluation.

Il peut être opportun de rappeler qu'on ne pourra pas parler d'enclave, au sens strict du terme (c'est-à-dire d'une situation octroyant un droit au passage), lorsque :

■ le terrain non desservi ne connaît aucune valorisation. Tel sera le cas d'un terrain laissé en friche, sans aucune activité économique (exploitation agricole, industrielle, commerciale), ni aucune construction, ou en l'absence d'un projet de construction. Le terrain en nature de pure jachère n'attribuera donc, à cet égard, aucun droit à son propriétaire. N'en concluons pas hâtivement, toutefois, que le terrain doit nécessairement recevoir des installations, aménagements ou constructions pour se voir admis au bénéfice des dispositions de l'article 682 précité. La notion d'« activité », elle-même partie prenante du concept de fonds enclavé, est à entendre de manière plus large. En effet, ladite activité, et les besoins qui en découlent, pourraient, par exemple, provenir de la seule volonté d'entretenir le fonds. Ainsi, la haute juridiction a admis l'extension du régime institué par l'article 682 au simple passage requis pour procéder au débroussaillage régulier d'une parcelle (Civ. 3^e, 23 mars 2010, n° 09-11.107) ;

■ la situation découle de la faute ou de la négligence du propriétaire du fonds enclavé. Pour exiger un passage chez ses voisins, il ne doit pas être le responsable de sa propre situation. Il ne pourra prétendre bénéficier des termes de l'article 682, et donc de la servitude légale de passage, lorsque c'est lui-même qui a créé ou laissé créer l'état d'enclave volontairement ou par négligence (Civ. 3^e, 12 mai 1998, n° 96-13.170).

(1) J.-M. Pardessus l'aîné, *Traité des servitudes ou services fonciers*, éd. Garnery, 1810.

Le dommage

La notion de dommage ensuite. Un arrêt nous précise l'esprit du texte, à savoir que « le principe d'une indemnité est dû dès lors qu'une servitude de passage, même légale, est accordée sur un fonds puisque le fait de grever un fonds d'un droit réel constitue, en soi, un dommage constitutif d'une atteinte au droit de propriété » (Montpellier, 7 nov. 2013, n° 11/07592). Et ce peu importe qu'il s'agisse d'un fonds propriété d'une personne morale ou physique (Civ. 3^e, 20 janv. 2010, n°s 08-12.266 et 08-21.208)².

Le sujet, de plus, se veut évolutif car « le propriétaire d'un fonds enclavé est en droit de solliciter l'élargissement de l'assiette de passage ou son changement eu égard aux fluctuations des contingences de l'exploitation du fonds dominant » (Douai, 28 janv. 2016, n° 14/05603). Il en sera de même quant à l'indemnisation, dans un contexte d'aggravation de la servitude résultant, notamment, de la création d'un fonds de commerce sur le fond dominant et « entraînant un défilé de véhicules occasionnant une gêne » (Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-14.234).

L'indemnité

Enfin, *last but not least*, vient la notion d'indemnité appréciée au vu du « seul dommage occasionné au fonds servant » (Civ. 3^e, 1^{er} oct. 1997, n° 95-10.277). Celle-ci se définit en fonction de la dépréciation du terrain et du fait qu'il se trouve désormais grevé d'un droit réel, mais également en tenant compte des éventuels dommages matériels et divers troubles et nuisances causés (Aix-en-Provence, 29 janv. 2013, n° 09/22147). Le principe posé par l'article 682 susvisé n'est aucunement celui de la gratuité de la servitude légale, comme cela peut être le cas en matière de servitude d'utilité publique, mais bien celui d'une indemnité proportionnée au dommage causé (Douai, 28 janv. 2016, n° 14/05603) au fonds servant. Cela tout en rappelant qu'« il est [...] indifférent que la servitude doive s'exercer par un chemin préexistant » (Montpellier, 7 nov. 2013, n° 11/07592).

■ Des fondements de la valeur

Le cadre posé, le tableau brossé, précisons-en maintenant le sujet. D'évidence (Rennes, 28 févr. 2017, n° 16/01063), « l'assiette de la servitude n'enlève pas pour autant au propriétaire du fonds servant la propriété de celle-ci et le propriétaire du fonds enclavé [dominant] ne peut faire un autre usage du terrain sur lequel s'exerce la servitude que celui pour lequel celle-ci est reconnue », et certainement pas y ajouter quelque réseau, sauf à y être expressément autorisé (Civ. 3^e, 8 avr. 2010, n° 09-65.221)³.

De surcroît, rappelons également que cette assiette de servitude reste productive de droits à construire exprimés, le cas échéant, en surface de plancher des constructions (C. urb., art. R. 111-22). Sur la base de ce seul bénéficiaire, valorisable, la valorisation ne peut donc en être nulle.

Ladite valorisation de l'emprise du passage ne saurait également, sans raison, excéder ou même atteindre celle du sol sur lequel s'exercent les droits (Civ. 3^e, 15 juin 2010, n° 09-16.109, AJDI 2010. 653) car « l'indemnité due devant être fixée en considération du seul dommage occasionné, elle ne peut se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage » (Civ. 3^e, 9 févr. 1994, n° 92-11.500, D. 1994. 166, obs. A. Robert ; RDI 1994. 408, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 1995. 157, obs. F. Zenati). Partant, la notion de préjudice est prégnante et celui-ci « ne peut pas être réduit à la perte foncière » (Montpellier, 7 nov. 2013, n° 11/07592).

Également, et comme rappelé encore il y a peu, l'indemnisation reste indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé (Rennes, 28 févr. 2017, n° 16/01063⁴ et Civ. 3^e, 16 avr. 1973,

n° 71-14.703). La plus-value du fonds dominant ne peut, de surcroît, être incluse dans le préjudice du propriétaire du fonds servant (Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888), sauf, bien sûr, à vouloir opérer un transfert de richesse.

Enfin, et d'un nécessaire point de vue pratique, conformément cette fois à l'article 683 du code civil, le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, « Il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé » (Bastia, 6 mai 2015, n° 11/00434).

■ Revue de jurisprudence

Il sera, par conséquent, distingué deux cas de figure concernant le mode de détermination de l'indemnité. Le premier se rapportera à celle due en cas de réalisation d'une voie de passage comprenant, ou pas, ses nécessaires réseaux (de viabilité du fonds dominant, le cas échéant) et le second étudiera le même principe indemnitaire en cas de simple renforcement ou d'extension desdits réseaux.

Réalisation d'une voie de passage et de ses réseaux

En matière d'indemnité, le versement en capital est largement prédominant, même si rien ne s'oppose à l'arrérage annuel dans un contexte de servitude temporaire, reconnue licite⁵ (Civ. 3^e, 22 mars 1989, n° 87-17.454, D. 1990. 90, obs. A. Robert) de longue date. Dès lors, s'il a pu être observé des approches plus

(2) Civ. 3^e, 20 janv. 2010, n°s 08-12.266 et 08-21.208 : « La gêne occasionnée par le droit de passage constitue un chef de préjudice ouvrant droit à indemnisation sur le fondement de l'article 682 du code civil ; qu'en excluant en l'occurrence l'existence d'un tel dommage par la considération que le fait que le propriétaire ne soit plus désormais maître chez lui constituait une donnée à caractère subjectif ne permettant pas d'évaluer le préjudice en résultant, d'autant que le propriétaire était une personne morale et non une personne physique, cependant que tout propriétaire, maître de louer ou non son bien et d'en choisir les occupants, subit nécessairement un préjudice en n'étant pas maître des personnes susceptibles de pénétrer dans sa propriété pour accéder au fonds enclavé, la cour d'appel a violé, une fois encore, l'article 682 du code civil. »

(3) Civ. 3^e, 8 avr. 2010, n° 09-65.221 : « Qu'en statuant ainsi, alors qu'une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

(4) Rennes, 28 févr. 2017, n° 16/01063 : « L'indemnité due par le bénéficiaire de la servitude est proportionnée au dommage que le passage peut occasionner et est indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé. Dès lors, le moyen selon lequel l'indemnité calculée par l'expert serait dérisoire par rapport au profit qui sera réalisé par la SARL X lorsqu'elle réalisera son opération de promotion immobilière est inopérant. » Il était également fait appel de la décision initiale ici confirmée dans toutes ses dispositions, « sur la décote de 50 % sur la surface constructible perdue [...] et c'est à juste titre que l'expert pour le calcul de l'indemnité a estimé le préjudice à 50 % de la valeur du terrain en sa partie constructible et de 20 % sur la partie non constructible. »

(5) J.-M. Pardessus, *Traité des servitudes ou services fonciers*, 4^e éd., Garnery, 1817 : « La loi n'a point prohibé les servitudes temporaires, aussi n'avons-nous pas hésité à dire qu'on pouvait valablement stipuler des servitudes pour un temps limité, ou sous la condition que, dans tel cas, à tel événement prévu, elles seraient éteintes. Lorsque le terme est expiré, que la condition est accomplie ou l'événement arrivé, la servitude cesse. »

ou moins originales telles qu'une indemnisation du droit de passage sur la base de l'occupation temporaire des terres agricoles (Douai, 28 janv. 2016, n°14/05603⁶) ou avec l'emploi d'abattements successifs⁷ (Versailles, 28 nov. 2008, n°08/05533), force est cependant de constater que le mode de calcul fondé sur la valeur vénale couramment observée dans le secteur, multipliée par la surface de passage et impactée d'une simple (mais nullement simpliste) décote tend progressivement à s'installer dans le paysage jurisprudentiel. Cela, comme expliqué précédemment, tenant compte du fait que le fonds servant « reste propriétaire de son terrain » (Bastia, 21 nov. 2012, n° 10/00970).

Citons, au titre des décisions récentes privilégiant cette approche indemnitaire :

Tout d'abord, un arrêt de la cour d'appel de Nîmes du 29 janvier 2008 (n° 03/02547)⁸ retient, pour la fixation de l'indemnité : la superficie de l'assiette du passage sur le fonds servant multipliée par la valeur estimée du terrain (agricole, en l'espèce) au mètre carré avec application d'un taux d'abattement (40 %) pour indisponibilité du terrain d'assiette. Il est rappelé, pour justification de la décote, le fait que l'emprise de la servitude « se situe sur un chemin déjà existant, traversant l'intégralité de la parcelle et simplement porté à 5 mètres ». Il y a été associé, en complément, la moins-value engendrée sur le fonds servant.

Une décision de la cour d'appel de Bastia du 6 mai 2015 (n° 11/00434) a, quant à elle, retenu 100 % de la valeur de l'emprise de la servitude, s'agissant là également d'un foncier de zonage A (C. urb., art. R. 123-7) comme « agricole ». Le calcul du montant de l'indemnité a été fondé sur la superficie de l'assiette du passage multipliée par la valeur estimée du terrain au mètre carré. À cette indemnité principale, le jugement a associé la participation notamment aux coûts de VRD (bornage, clôture avec déplacement du portail et rétablissement d'une amenée d'eau).

(6) Douai, 28 janv. 2016, n° 14/05603 : « L'expert pour évaluer l'indemnité due a retenu dans son rapport un calcul consistant à multiplier la surface de l'élargissement de la servitude par le montant de l'indemnisation des occupations temporaires des terres agricoles hors prairies dans le département du Nord. L'indice utilisé et le calcul fait, également retenus par les premiers juges dans leur décision, qui ne tient aucun compte du service procuré au propriétaire du fonds enclavé ni ne l'évalue à la valeur vénale du terrain correspondant à l'élargissement de l'assiette du passage, apparaissent tout à fait pertinents pour la juste appréciation du dommage causé au fonds servant, qui consiste au passage d'engins de chantier. »

(7) Versailles, 28 nov. 2008, n° 08/05533 : « L'expert a proposé une indemnisation liée à la valeur du terrain d'un montant de 12 650 €, prenant pour base une valeur de terrain à bâtir de 550 €/m² pour une superficie [...] de 92 m², et pratiquant un premier abattement de 50 % au motif que la configuration du terrain supportant la servitude est une bande de terrain à usage exclusif de passage sans qu'aucune construction ne puisse s'y implanter en raison de l'étroitesse, et appliquant un second abattement de 50 % en considération de ce que la servitude ne limite pas la libre circulation des véhicules. »

(8) Nîmes, 29 janv. 2008, n° 03/02547 : « En outre, le taux correcteur pour indisponibilité du terrain d'assiette a justement été fixé à 40 % du prix, étant rappelé que celui-ci se situe sur un chemin déjà existant traversant l'intégralité de la parcelle et simplement porté à 5 mètres, le technicien s'étant scrupuleusement attaché à rechercher les emplacements d'élargissement les moins dommageables pour le fonds servant. »

(9) Angers, 7 févr. 2014, n° 19/00009 : « C'est donc à raison que, retenant comme terme de comparaison une parcelle de pré, figurant également sur la carte communale précitée, vendue au prix de 1,30 €/m² [...], le premier juge a évalué le terrain grevé à 1,50 €/m² et, après abattement de 40 %, a alloué à M^{me} Z... une indemnité de 198 €. »

(10) V. ci-dessous : Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888.

Dans le même esprit, une autre décision validait, il y a peu, une décote minorée de 20 % sur la surface non constructible, alors que celle qui l'était était frappée d'un abattement de 50 % (Rennes, 28 févr. 2017, n° 16/01063). Un autre arrêt (Aix-en-Provence, 28 nov. 2011, n° 10/05193), conformément à l'avis de l'expert, a pu retenir un abattement de moitié sur la valeur vénale du terrain grevé d'une servitude.

Enfin, et toutefois plus anecdotique, citons cette décision où, s'agissant là d'un simple droit de passage piétonnier, à l'exclusion de tout passage de véhicule, l'indemnité a été fixée à 12 % de la valeur du mètre carré dans la zone considérée (Aix-en-Provence, 29 janv. 2013, n° 09/22147), pas plus, pas moins.

Réalisation ou extension des seuls réseaux

Dans un contexte cette fois restreint d'appréciation de l'indemnité due au titre du passage des seuls réseaux, une décision récente nous donne des éléments d'informations intéressants (Aix-en-Provence, 22 mai 2014, n° 13/15593). Retenant les préconisations de l'expert désigné, la cour a validé un abattement de 95 % sur le prix moyen du secteur pour valorisation du terrain d'assiette. Il était là question du passage d'une canalisation d'alimentation en eaux et la (très) importante décote a été justifiée par le fait que celle-ci était en général pratiquée pour ce type de servitude jugée « très peu gênante, s'agissant de réseaux non polluants ».

Plus classiquement, un autre arrêt (Angers, 7 févr. 2014, n° 19/00009)⁹ a retenu un abattement de 40 % au titre de l'indemnité due pour la constitution d'une servitude de passage d'une canalisation publique d'assainissement.

Il semble donc se dessiner un certain consensus dans les décisions judiciaires les plus récentes tendant à retenir, pour l'indemnité principale, un abattement souvent compris entre 40 et 50 % sur la valeur vénale du terrain formant surface d'assiette de la servitude. Cela sauf à être dans un contexte de valorisation où la référence serait celle de la terre agricole, par nature extrêmement basse.

Il est ainsi à considérer, successivement, l'indemnité principale au titre du préjudice lié non seulement au droit de passage, mais également (et plus globalement) à l'atteinte au droit de propriété, puis l'ensemble des frais et préjudices occasionnés au fonds asservi, accessoires.

■ Méthode

Considérant le texte de loi et les apports jurisprudentiels, l'expert appréciera donc :

En premier lieu et en principal, l'indispensable valorisation de « la perte de jouissance exclusive de l'assiette de la servitude et tous inconvénients liés au passage de nouveaux véhicules » (Aix-en-Provence, 5 févr. 2015, n° 12/09933), également qualifiée d'« indemnité de dépossession » (Civ. 3^e, 9 nov. 1999, n° 96-17.446).

La formulation de ce qui « procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant, dont la valeur est dépréciée » (Nîmes, 8 janv. 2015, n° 13/05586), peut être la suivante :

$$I = S^2 \times VV/m^2 \times Tx,$$

avec :

- I = indemnité ;
- S² = surface d'emprise de la servitude exprimée en mètres carrés ;
- VV/m² = valeur vénale retenue au mètre carré, sur l'observation du marché local, et ce nécessairement par un professionnel dûment qualifié en matière d'estimation immobilière (Rouen, 10 mars 2009, n°07/02888)¹⁰ sous peine de nullité ;
- Tx = taux d'abattement, couramment compris entre 40 et 50 % pour les emprises de passage classées en zone constructible (zone U), et (nettement) moindre en cas de création ou de renforce-

ment de réseaux et/ou de parcellaire agricole. Étant ici rappelé qu'il ne saurait être établi de dangereuse généralité.

Vient, ensuite, la moins-value éventuelle occasionnée sur le fonds^{11,12} servant. Elle peut se révéler considérable et, notamment, tel un cas extrême relevé, lorsque « la servitude passe au milieu du jardin, ce qui lui enlève son caractère privatif et le rend inconstructible » (Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888). Ce préjudice avait justifié, en l'espèce, une indemnité confirmée à 50 000 €.

Est à considérer également la nécessaire participation aux coûts de travaux et de réalisation opérationnelle du tracé de la servitude, en fonction des besoins du fonds dominant. Ce poste inclut (Bastia, 6 mai 2015, n° 11/00434) d'éventuels frais liés à des besoins nouveaux : de clôture, de terrassement ou encore de déplacement de portail, « ces travaux, rendus nécessaires par l'instauration de la servitude de passage [étant] par conséquent à la charge du même fonds ».

Enfin seront aussi prises en compte les nécessaires dépenses annexes telles que les frais de géomètre et de bornage, les frais d'expertise immobilière incluant les études des valeurs locales et/ou foncière ainsi que les frais de publicité foncière¹³.

Cette dernière charge nous rappelle que le droit fiscal, tout comme son homologue civil, reconnaît à la servitude un caractère de droit réel (BOI-ENR-DMTOI-10-10-10, 20 sept. 2012, § 280). Plus encore, il confère à la constitution d'une servitude un véritable effet translatif de droit réel, et donc une nécessité de valorisation du droit constitué (ou éteint) par la servitude (ou son extinction), et renvoie à tout ce qui précède.

Il en résulte que l'acte créant la servitude rendra exigible :

- pour le propriétaire du fonds dominant, conformément à l'article 677 du code général des impôts, la constitution d'une servitude donne ouverture à la taxe de publicité foncière. Laquelle est supportée par ce dernier au tarif prévu pour les mutations à titre onéreux (BOI-ENR-DMTOI-10-10-10, 12 sept. 2012, § 280) ou à titre gratuit (BOI-ENR-DMTG-20-40-20, 12 sept. 2012, § 30). L'exigibilité des droits de mutation à titre onéreux implique *de facto* l'existence d'un prix stipulé en contrepartie de la création de la servitude, les droits étant alors assis sur le montant de l'indemnité correspondant à la valeur vénale de celle-ci (Cass., 4 févr. 1885, D. 1885. 1. 320, BOI-ENR-DMTOI-10-20) ;

- quant au propriétaire du fonds servant, il est présumé céder un droit réel immobilier entraînant la réalisation d'une plus-value immobilière ou professionnelle constituée, le cas échéant, de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier. Ledit prix de cession peut être minoré de divers frais (frais de géomètre, par exemple). Étant observé qu'en pratique il sera souvent délicat, pour ne pas dire impossible, d'évaluer au sein du prix d'achat originel et global de la propriété la fraction du coût qui était représentative de la partie aujourd'hui frappée de servitude.

Enfin, cette nécessaire parenthèse fiscale fermée, rappelons que l'ensemble des frais de construction des ouvrages nécessaires pour user d'une servitude est, logique oblige, à la charge du propriétaire du fonds dominant, et ce conformément à l'article 698 du code civil. Ce montant est souvent élevé, mais peut toutefois être divisé par deux si la servitude profite à deux fonds (Chambéry, 17 juin 2010, n° 09/00969).

Il n'y a pas de petites économies, pourvu que la valorisation en soit juste.

(11) Également, Nîmes, 8 janv. 2015, n° 13/05586 : « Attendu que l'établissement d'une servitude de passage, indispensable à l'exercice par le propriétaire du fonds dominant de ses droits les plus élémentaires, lui procure un avantage au détriment du propriétaire du fonds servant dont la valeur est dépréciée et la libre jouissance limitée [...] ».

(12) Rouen, 10 mars 2009, n° 07/02888. La cour rappelle, dans cet arrêt, les limites de l'évaluation de l'indemnité due au titre de l'établissement d'une servitude de passage par un expert judiciaire, « expert géomètre et non expert immobilier », lequel avait procédé à l'évaluation « sans consulter un professionnel de la vente immobilière ».

(13) Afin d'être opposables aux tiers, les conventions de servitudes doivent être publiées au bureau des hypothèques : Décr. n° 55-22 du 4 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière.