



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Opposabilité du droit attaché à une sépulture dans une propriété privée

Question écrite n° 26780

Texte de la question

M. Pierre Morel-À-L'Huissier attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la problématique relative à l'opposabilité du droit attaché à une sépulture dans une propriété privée. En effet, l'inhumation dans une propriété privée est le fruit d'une longue tradition de certaines communautés réparties dans nos territoires. La jurisprudence de la Cour de cassation a consacré le principe selon lequel lorsqu'existe une sépulture dans une propriété particulière, celle-ci grève le terrain où se situe cette sépulture d'une servitude de passage perpétuelle, inaliénable et incessible au profit des proches du défunt. Ce principe a été confirmé à plusieurs reprises par ses services (question écrite n° 96869 de Mme Marie-Jo Zimmermann publiée le 13 juin 2006 ; question écrite n° 44012 de Mme Delphine Batho publiée dans le *Journal officiel* le 10 mars 2009). Ces caractères emportent, en cas de vente de la propriété, une double conséquence : d'une part, les nouveaux propriétaires devront entretenir la sépulture et s'abstenir de toutes dégradations ; d'autre part, les héritiers du défunt bénéficieront de plein droit d'une servitude de passage pour accéder à la sépulture. Toutefois, aucune disposition ne vient préciser les modalités garantissant l'opposabilité de cette servitude de passage. Aussi, il lui demande de lui préciser par quels moyens les proches du défunt pourront rendre opposable leur droit et se recueillir auprès de la sépulture.

Texte de la réponse

L'article L.2223-9 du code général des collectivités territoriales autorise l'inhumation de toute personne sur une propriété particulière, pourvu que cette propriété soit hors de l'enceinte des villes et des bourgs et à la distance prescrite. La sépulture, ainsi que le droit de l'utiliser, sont hors du commerce juridique et sa présence confère aux héritiers du défunt un droit de passage pour y accéder dès lors que la propriété dans laquelle elle est située a été cédée (chambre des requêtes du 23 janvier 1894, DP 1894, 1, p. 474, S. 1884. 1. 315 ; chambre civile le 11 avril 1938, DH 1938, jurispr. p. 321). S'agissant d'un bien hors commerce, on ne peut renoncer, dans l'acte de vente, au droit d'accès à une sépulture familiale (Cass, 3ème civ, 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-22.902).

La jurisprudence a admis en 1938 que la présence d'une sépulture est opposable à l'acquéreur par la connaissance à ce dernier de son existence et de l'accès que s'était réservé le vendeur. Cette connaissance peut résulter des conditions et réserves du cahier des charges de la vente. Plus récemment, la Cour de cassation a admis que l'opposabilité de la présence de la sépulture à l'acquéreur du fonds pouvait résulter de la connaissance concrète des lieux qu'en avait ce dernier lors de la vente, démontrée en l'espèce par une attestation et l'aveu implicite contenu dans un courrier des acquéreurs (Cass, 3ème civ, 1er mars 2006, pourvoi n° 05-11.327). L'opposabilité de la présence d'une sépulture et le droit de passage accordé aux héritiers du défunt qui en résulte, sera nécessairement opposable à l'acquéreur si l'existence de celle-ci est mentionnée dans l'acte de vente. En pratique, il convient donc d'informer l'acquéreur de l'existence de la sépulture et du droit de passage lors de la vente du terrain. L'acte de vente pourra même utilement organiser les modalités d'accès à la propriété au profit de la famille du défunt, pour se recueillir et entretenir la sépulture.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-À-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - UDI, Agir et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26780

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée au JO le : [18 février 2020](#), page 1163

Réponse publiée au JO le : [18 août 2020](#), page 5568