

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 24 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-20119

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin, président

SCP Spinosi et Sureau, SCP Boulloche, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 31 mai 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-23.140), que X... K... a procédé à la division du fonds dont il était propriétaire ; qu'en sont issues les parcelles [...] et [...], aujourd'hui propriété de M. et Mme P..., la parcelle [...], propriété de Z... U... et les parcelles [...], [...] et [...], appartenant à la SCI Escape (la SCI) ; que M. et Mme P... ont assigné Z... U..., aux droits duquel se trouvent ses héritières, ainsi que la SCI, en désenclavement de leur fonds, en demandant, à titre principal, un passage par la parcelle [...] et, subsidiairement, la désignation d'un expert chargé d'examiner la possibilité d'un éventuel passage par la propriété de la SCI ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme P... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables les dernières conclusions et les douze nouvelles pièces qu'ils ont produites la veille de l'ordonnance de clôture ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que les autres parties n'avaient pas reçu communication en temps utile de ces conclusions et pièces afin de pouvoir en prendre connaissance et, éventuellement, y répondre avant la clôture de l'instruction, la cour d'appel en a exactement déduit que celles-ci devaient être écartées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu les articles 682 et 684 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter l'ensemble des demandes, l'arrêt retient que M. B..., auteur de M. et Mme P..., a volontairement enclavé les parcelles [...] et [...] dont il avait fait l'acquisition lors la division du fonds originel, en renonçant, par acte du 13 décembre 2003, au bénéfice de la servitude de passage grevant les parcelles [...], [...] et [...] que l'héritière de X... K... lui avait consentie le 25 septembre 2001 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme P..., l'arrêt rendu le 31 mai 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne les consorts U... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre octobre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour M. et Mme P...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les conclusions nouvelles et les douze pièces (numérotées 59 à 70) déposées le 5 mars 2018 par les époux P... ;

Aux motifs que « le simple fait, pour les époux P..., de déposer le 5 mars 2018, soit la veille du prononcé de l'ordonnance de clôture, de nouvelles conclusions et pièces, mettant ainsi les autres parties dans l'impossibilité d'en prendre connaissance et, éventuellement, d'y répondre avant la clôture de l'instruction, caractérise une violation du principe du contradictoire et du droit au procès équitable, énoncés aux articles 16 du code de procédure civile et 6 § 1 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; il y a donc lieu de déclarer irrecevables les conclusions de ces intimés, déposées le 5 mars 2018, ainsi que les nouvelles pièces communiquées (numérotées 59 à 70) » ;

Alors que le juge ne peut écarter des conclusions ou pièces déposées avant l'ordonnance de clôture sans expliquer, même sommairement, en quoi ces conclusions n'avaient pas été déposées en temps utile ; qu'en se bornant à affirmer, pour déclarer irrecevables les conclusions du 5 mars 2018 des exposants ainsi que les nouvelles pièces produites, que les époux P... avaient mis les autres parties dans l'impossibilité d'en prendre connaissance et, éventuellement, d'y répondre avant la clôture de l'instruction, caractérisant une violation du principe du contradictoire et du droit au procès équitable, sans expliquer, même sommairement, en quoi ces conclusions et pièces n'avaient pas été déposées en temps utile avant l'ordonnance de clôture du 6 mars 2018, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande des époux P... en désenclavement de leurs parcelles cadastrées section [...] et [...] sur la commune de Vallauris par le fonds de Z... U..., cadastré section [...] et d'avoir dit n'y avoir lieu à expertise ;

Aux motifs que « 1. Sur la demande de désenclavement :

1.1 Sur l'état d'enclave et l'origine de celle-ci :

En l'espèce, il résulte des pièces produites aux débats que par acte du 25 septembre 2001 publié au service chargé de la publicité foncière le 8 octobre 2001, une servitude de passage a été constituée par Mme W... D..., héritière de M. X... K... suivant sa volonté testamentaire, grevant les parcelles cadastrées section [...], [...] et [...] au profit de la propriété cadastrée section AO, numéros [...] et [...] appartenant à M... B..., rédigée en ces termes :

- « a) une servitude de passage longeant en grande partie les limites EST et SUD de sa propriété telle que cette servitude figure sous liseré mauve et teinte violette en un plan dressé à l'échelle de 1/200ème par le cabinet ARPENTEURS GEOMETRES sis à [...] et dont un exemplaire revêtu d'une mention manuscrite de Monsieur K... et de la signature de ce dernier en date du 2 novembre 2000 et demeuré annexé...
- b) une servitude de passage longeant la limite OUEST de sa propriété telle que cette servitude figure sous hachures mauves et teinte verte au plan ci-après annexé.
- c) une servitude de stationnement pour véhicule automobile en limite OUEST de sa propriété, telle que cette servitude de stationnement et son extension figure sous liseré mauve, hachures mauves et teinte verte audit plan ci-après annexe ».

En outre, par acte sous seings privés du 13 décembre 2003 passé entre M... B... et la SCI [...], alors propriétaire du fonds cadastré section [...], [...] et [...], M. B... a renoncé, moyennant le paiement de la somme de 10 000 euros, au bénéfice de la servitude de passage consentie le 25 septembre 2001, en conservant le bénéfice de la servitude de stationnement.

Par ailleurs, M. B... a fait publier l'acte sous seing privé du 13 janvier 1998 par lequel lui-même et M. Z... U... étaient convenus d'une servitude de passage de trois mètres de large environ utilisable à pied ou en voiture en limite ouest du fonds U..., pour desservir le fonds B...

Par l'arrêt définitif du 19 décembre 2013, il a été définitivement jugé que la seule servitude de passage valablement créée sur le fonds n° 319 était celle résultant de l'acte notarié de vente « K...-U... » en date du 13 février 1998 qui limitait la servitude à un passage à pied, et qu'elle devait prévaloir sur l'accord passé le 13 janvier 1998.

Toutefois, à la date du 13 janvier 1998, M. M... B... était seulement nu-propriétaire des parcelles [...] et [...], n'en ayant reçu l'usufruit que par l'acte de donation du 2 mars 1999. En outre, il était présent et signataire à l'acte notarié de vente du 13 février 1998 où seule une servitude de passage à pied a été constituée.

Pour prétendre que M. B... ne s'est pas volontairement enclavé en renonçant le 13 décembre 2003 à la servitude de passage en voiture consentie le 25 septembre 2001 sur le fonds 13, 14 et 3 10, les époux P... soutiennent qu'il bénéficiait alors d'une tolérance de passage en voiture sur le fonds U....

Ils produisent en ce sens plusieurs attestations, régulières en la forme.

Ainsi M. M... B... témoigne que « Monsieur U... ne s'est jamais opposé à l'exercice de la servitude de passage qu'il m'a concédé pour accéder au parking de ma villa... depuis sa création en 1998 jusqu'à la vente de la villa... ». M. TI... G... indique que l'accès à la propriété B... s'effectuait par « le chemin menant à sa villa ».

Enfin, M. YQ... S..., ancien propriétaire des parcelles [...], [...] et [...] affirme que l'accès au parking situé sur son terrain se faisait par un chemin situé à l'ouest du fonds U..., seul chemin permettant l'accès à ce parking. Enfin, par une attestation ne répondant pas aux exigences de l'article 202 du code de procédure civile, M.

UM... F... indique qu'il a toujours pu emprunter en voiture le chemin menant à la villa d'M... B....

Z... U... conteste ces témoignages et se prévaut d'un constat d'huissier établi à sa demande le 15 avril 2004 mettant en évidence que les noms B... et S... figurent sur deux interphones, ainsi que sur deux boîtes aux lettres disposées à l'entrée de la propriété « [...] » correspondant aux parcelles [...], [...] et [...]. Il soutient que l'accès à l'emplacement de parking se ferait par cette propriété.

Il résulte de ces éléments que si une tolérance de passage a existé un temps au profit de M. M... B..., en contradiction avec le titre de servitude la limitant à un passage à pied, aucune pièce du dossier ne permet d'établir que cette tolérance, par nature précaire et révocable, aurait perduré à la date du 13 décembre 2003, lorsque M. B... a choisi de renoncer, moyennant une contrepartie financière, à la servitude de passage officiellement consentie deux ans plus tôt, alors qu'il ne s'était pas assuré de la pérennité de l'accord de M. Z... U... pour la tolérance invoquée en contradiction avec l'obligation limitée figurant à son titre de propriété et qu'il venait de faire publier l'accord intervenu entre eux le 13 janvier 1998.

En outre, aucun élément ne permettant d'établir que le passage en voiture aurait perduré après le 13 décembre 2003 sur le fonds U... et la procédure engagée au possessoire dès le 8 juin 2004 par Mme TV... O... ayant acquis le fonds [...] et [...] de M. B... aux fins de passage en voiture sur le fonds U... établissant qu'à cette date aucune tolérance ne lui était accordée, il ne peut qu'être considéré que l'enclave date de ce moment.

Il résulte de tout ce qui précède que M. B... a volontairement enclavé son fonds.

1.2 Sur la servitude légale de désenclavement :

Aux termes de l'article 682 du code civil: "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."

Aux termes de l'article 684 du même code : « Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable. »

Si l'état d'enclave permet de revendiquer un droit de passage sur l'un des fonds voisins par application des dispositions précitées, c'est à la condition que l'état d'enclave résulte de la division d'un fonds et non d'un fait volontaire du propriétaire du fonds enclavé ou de ses auteurs.

Or, ainsi qu'il a été dit, en l'espèce, l'état d'enclave résulte d'un fait volontaire de M. B..., soit la renonciation à la servitude dont il bénéficiait, étant précisé qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète du fonds P... ou que la topographie des lieux ni les règles d'urbanisme n'auraient pas permis sa mise en oeuvre.

Dès lors, eu égard à cette situation d'enclave volontaire du fait de la renonciation à une servitude de passage sur les parcelles [...], [...] et [...], renonciation dont il n'est au demeurant pas établi qu'elle procéderait d'une volonté d'optimisation fiscale, et quand bien même l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation, les époux P... ne sont pas fondés à revendiquer un droit de passage sur le fonds 319.

Par suite et sans qu'il y ait lieu à ordonner l'expertise demandée à titre subsidiaire, le jugement sera infirmé en ce qu'il avait accueilli cette demande » ;

Alors que, d'une part, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante 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 ; que si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes ; que, toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 du Code civil serait alors applicable ; qu'en retenant, cependant, que l'état d'enclave du fonds des exposants résultait de la renonciation, le 13 décembre 2003, par l'auteur des époux P... à la servitude conventionnelle de passage octroyée le 25 septembre 2001, quand l'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation de son auteur au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée, la cour d'appel a violé les articles 682 et 684 du Code civil ;

Alors que, d'autre part, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; qu'elles ne nuisent point au tiers ; qu'en retenant, cependant, que l'état d'enclave du fonds des exposants résultait de la renonciation, le 13 décembre 2003, par l'auteur des époux P..., à la servitude conventionnelle de passage octroyée le 25 septembre 2001, quand cette renonciation est inopposable aux exposants, la cour d'appel a violé l'article 1165 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016,

ensemble les articles 682 et 684 du code civil ;

Alors que, par ailleurs, n'est pas enclavé, le fonds qui bénéficie d'une tolérance de passage permettant un libre accès à la voie publique pour les besoins de son exploitation, tant que cette tolérance est maintenue ; qu'en retenant que rien ne permettait d'établir que le passage en voiture a perduré après le 13 décembre 2003 sur le fonds U..., sans examiner les attestations Mesdames L... et N... et de Messieurs Q... et E... démontrant pourtant l'existence d'une tolérance de passage aux fins de passage en voiture sur le fonds U... au profit du fonds des exposants jusqu'au 30 mars 2004, soit postérieurement à la renonciation du 13 décembre 2003, et auxquels les exposants se référaient dans leurs conclusions (conclusion d'appel des exposants, p. 28, § 4 et s.), la cour d'appel a violé les articles 4 et 455 du code de procédure civile ;

Alors que, de plus, n'est pas enclavé le fonds, qui bénéficie d'une tolérance de passage permettant un libre accès à la voie publique pour les besoins de son exploitation, tant que cette tolérance est maintenue ; qu'en retenant que la procédure engagée au possessoire dès le 8 juin 2004 par l'auteur des exposants - Madame TV... O... - aux fins de passage en voiture sur le fonds U... établit qu'à la date du 13 décembre 2003, aucune tolérance ne lui était accordée, quand un tel motif est impropre à caractériser une révocation de la tolérance le 13 décembre 2003, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 684 du code civil ;

Alors qu'en outre, l'enclave volontaire suppose, par définition, d'établir la volonté du propriétaire de s'enclaver ; que la volonté de s'enclaver doit s'apprécier au jour de l'acte d'enfermement, et non au jour où le juge statue ; qu'en estimant, cependant, en l'espèce, que l'état d'enclave résulte d'un fait volontaire de Monsieur B..., soit la renonciation du 13 décembre 2003 à la servitude dont il bénéficiait en vertu de l'acte du 25 septembre 2001, quand à la date de la renonciation, M. B... bénéficiait d'une servitude de passage en voiture sur le fonds U... consentie par acte du 13 janvier 1998, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 684 du code civil ;

Alors que, de surcroît, les pièces n° 13, 14 et 39 produites par les exposants établissaient que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète de leur fonds, le chemin litigieux étant en sens unique et imposant, de ce fait, un accès à leur fonds en marche arrière ; qu'en retenant, cependant, qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète du fonds P... ou que la topographie des lieux ni les règles d'urbanisme n'auraient pas permis sa mise en oeuvre, la cour d'appel a dénaturé le bordereau de communication de pièces des exposants et violé le principe selon lequel les juges ne peuvent pas dénaturer les documents de la cause ;

Alors qu'en toute hypothèse, en retenant qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète du fonds P... ou que la topographie des lieux ni les règles d'urbanisme n'auraient pas permis sa mise en oeuvre, sans avoir recherché, comme elle y était invitée (conclusions récapitulatives d'appel des exposants, p. 33, in fine et s.), si le sens unique du chemin Notre Dame faisait obstacle au désenclavement du fonds des exposants, la cour d'appel a entaché sa décision d'un manque de base légale, au regard des articles 682 et 684 du code civil ;

Alors que, enfin, en retenant qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que la servitude conventionnelle du 25 septembre 2001 ne permettait pas un passage suffisant pour assurer la desserte complète du fonds P... ou que la topographie des lieux ni les règles d'urbanisme n'auraient pas permis sa mise en oeuvre, sans avoir recherché, comme elle y était invitée (conclusions récapitulatives d'appel des exposants, p. 33, § 4 et s.), si cette servitude desservait le fonds des époux P..., la cour d'appel a entaché sa décision d'un manque de base légale, au regard de l'article 684 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2019:C300881

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 31 mai 2018

Titrages et résumés : SERVITUDE - Servitudes légales - Passage - Enclave - Enclave résultant de la division du fonds - Renonciation à la servitude - Inopposabilité à l'acquéreur de la parcelle enclavée

L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée

RENONCIATION - Servitude - Effet - Extinction de la servitude - Servitude ayant un fondement légal - Vente du fonds dominant - Possibilité pour l'acquéreur de se prévaloir de la servitude

Précédents jurisprudentiels : Dans le même sens que : 3e Civ., 23 janvier 2008, pourvoi n° 06-20.544, Bull. 2008, III, n° 13 (cassation), et l'arrêt cité

Textes appliqués :

- ▶ articles 682 et 684 du code civil