

CIV.3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 31 mai 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 510 F-D

Pourvoi n° E 16-24.218

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Pascal X...,

2°/ Mme Sylviane Y..., épouse X...,

tous deux domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 8 juillet 2016 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile, section B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Marcel Z..., domicilié [...],

2°/ à Mme Chantal Z..., épouse A..., domiciliée [...],

3°/ à Mme Michelle B..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 2 mai 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Brenot, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Brenot, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme X..., de Me Rémy-Corlay, avocat de Mme A... et M. Z..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 8 juillet 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 23 septembre 2014, pourvoi n° 13-16.280), que Mme A..., M. Z... et Mme B..., propriétaires de parcelles contiguës à celles appartenant à M. et Mme X..., ont demandé qu'il soit fait interdiction à ceux-ci de se clore et que leur acte de propriété soit rectifié pour mentionner l'existence d'une servitude de passage ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de constater l'état d'enclave de la parcelle de Mme A... et M. Z... et de leur faire interdiction d'empêcher ceux-ci d'accéder à leur fonds en passant par la parcelle cadastrée [...];

Mais attendu qu'ayant constaté que Mme A... et M. Z... ne bénéficiaient d'aucun droit de passage sur la parcelle cadastrée [...], dite impasse du Marais, qui permettait d'accéder à la voie publique par le nord-ouest, la cour d'appel a souverainement retenu que la parcelle leur appartenant se trouvait enclavée et que le seul moyen d'accéder à la voie publique située au sud-est consistait à passer par la parcelle [...] avant d'atteindre l'aireau cadastré [...];

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer à Mme A... et M. Z... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mai deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné la rectification du titre de propriété des époux X... à savoir l'acte notarié du 19 août 1991 de Maître D... afin qu'il soit repris dans la désignation de l'immeuble les mentions contenues dans l'acte notarié de leur auteur de Maître E... du 19 décembre 1984 à savoir « aireau au sud, ledit aireau grevé de droit de passage au profit de divers », d'avoir enjoint aux époux X... de ne pas se clôturer, et d'avoir fait interdiction aux époux X... d'empêcher les consorts A... Z... d'accéder à leur fonds cadastré [...] en passant par leurs fonds cadastrés [...] et [...] sous astreinte de 15 euros par jour de retard dans un délai de 15 jours à compter de la signification de l'arrêt ;

Aux motifs que sur le droit de passage sur la parcelle [...] , l'acte d'acquisition des parcelles [...], [...] et [...] par M. et Mme X... auprès de Mme F... le 19 août 1991 ne porte mention d'aucune servitude de passage ; que toutefois, l'acte d'acquisition de la parcelle [...] par les époux F... à Mme G... le 19 décembre 1984 mentionne au titre de la désignation du bien vendu: « Une maison d'habitation située à [...] (Charente) composée de deux pièces au rez-de-chaussée, deux pièces à l'étage, cellier, garage, aireau au sud, en très mauvais état, le tout cadastré lieu-dit « le Bourg » section AC n° 13 pour une superficie de un are soixante centiares (...) confrontant: au nord l'acquéreur, au sud la voie publique, à l'est Z..., à l'ouest un chemin, ledit aireau grevé de droit de passage au profit de divers. » ; que la déclaration du vendeur dans le même acte selon laquelle les biens vendus ne sont grevés d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou d'alignement ou encore de la loi, n'a pas pour effet de remettre en cause la servitude conventionnelle de passage expressément stipulée dans la désignation du bien vendu, et reprise dans les actes antérieurs, notamment celui de 1961 sous l'appellation de « cour commune » dont l'identité de superficie montre qu'il s'agissait bien du même aireau et qu'il servait à l'usage commun des propriétaires riverains ; que les éventuelles imprécisions relatives à l'emplacement de l'aireau par rapport à son environnement important peu dès lors qu'il résulte de l'acte de 1984 que ledit aireau fait partie de la parcelle cadastrée [...] et qu'aucune erreur n'est alléguée dans la numérotation des parcelles ; qu'au demeurant, la seule erreur qui puisse être relevée est celle qui consiste à avoir indiqué que la parcelle [...] confrontait à l'est la propriété Z... alors que manifestement, cette dernière se trouve située à l'ouest ; qu'une telle erreur est en toute hypothèse sans conséquence sur l'existence d'un droit de passage de nature conventionnelle grevant l'aireau situé sur la parcelle [...] des époux X... ; que sur la parcelle [...] , il résulte de la situation des lieux que pour pouvoir accéder à la rue du Chemin de Fer en empruntant l'aireau litigieux, les consorts A... Z... doivent préalablement utiliser la parcelle [...] , propriété des époux X... et qui n'est grevée d'aucun droit de passage conventionnel à leur profit ; que si la parcelle des consorts A... Z... a un accès à la voie publique par le nord-ouest en empruntant l'impasse du Marais qui permet d'accéder au chemin vicinal n°205, il résulte des renseignements obtenus du service de la publicité foncière que cette impasse, cadastrée [...] , est en réalité une propriété privée ; qu'il n'est pas établi que les consorts A... Z... bénéficient d'un droit de passage sur cette parcelle ; que dès lors, il apparaît que leur propriété AC 17 se trouve enclavée, et que le seul moyen d'accéder à la voie publique située au sud-est consiste à passer dans un premier temps par la parcelle [...] des époux X... avant d'atteindre l'aireau en AC 13 ;

Et aux motifs adoptés du jugement que le procès-verbal de bornage rédigé par Pierre H... géomètre expert le 2 novembre 1978 parle de « propriétaires indivis d'une cour commune » ; que l'acte de vente 19 décembre 1984 titre de l'auteur des époux X... décrit la propriété vendue comme comportant un aireau au sud grevé de droit de passage au profit de divers ; que Mme I... a acquis son terrain par acte du 22 juillet 2008 qui fait mention du « tiers indivis d'un terrain servant de passage commun » ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que la propriété de M. X... inclut un aireau au sud grevé de droit de passage ; qu'or la mention de l'existence d'un aireau n'a pas été reprise dans l'acte de vente au profit des époux X... en date du 19 août 1991 ; que l'absence de cette mention constitue, à la lecture notamment de l'acte de vente de leur auteur, un oubli dont il convient d'ordonner la rectification ; que le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conserve le droit de se clore à la condition de ne pas porter atteinte au droit de passage et de ne pas en rendre l'exercice plus incommode ; qu'en l'espèce si M. X... clôture son fonds selon la ligne séparative retenue par le Tribunal d'instance d'Angoulême, à savoir la ligne brisée, sur le plan dressé par l'expert, versé en annexe 6 du rapport entre les points 1, 17, et 15, les consorts B..., I... et A... Z... se trouveront dans l'impossibilité d'effectuer les manoeuvres nécessaires avec leur véhicule pour accéder à leurs propriétés respectives ; qu'il sera fait injonction aux époux X... de ne pas se clôturer ;

1°- Alors que le titre constitutif de la servitude à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude et émané du propriétaire du fonds asservi ; que le titre récongnitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude ; qu'en se fondant pour reconnaître l'existence une servitude conventionnelle de passage au profit des fonds des consorts Z..., A... et B... sur le fonds des époux X... cadastré [...] de nature à interdire aux époux X... de se clôturer et d'empêcher les défendeurs d'accéder à leur fonds, sur la mention dans le titre de l'auteur des époux X... du 19 décembre 1984, d'un « aireau grevé de droit de passage au profit de divers » et sur la mention dans un titre du 18 juillet 1961 d'une « cour commune » quand ces mentions ne pouvaient constituer le titre récongnitif exigé faute de référence au titre constitutif de cette servitude, la Cour d'appel a violé les articles 691 et 695 du code civil ;

2°- Alors qu'en se fondant sur la mention dans l'acte d'acquisition de Mme I... du 22 juillet 2008, du « tiers indivis d'un terrain servant de passage commun », quand ce titre qui n'est pas non plus un titre récongnitif de la servitude n'émane pas de surcroît du propriétaire du fonds asservi, la Cour d'appel a encore violé les articles 691 et 695 du code civil ;

3°- Alors qu'en se fondant sur la mention dans un procès-verbal de bornage rédigé par Pierre H... géomètre expert le 2 novembre 1978 de « propriétaires indivis d'une cour commune », quand ce procès-verbal ne constituait pas non plus le titre constitutif ou récongnitif exigé pour démontrer l'existence d'une servitude de passage, la Cour d'appel a violé les articles 691 et 695 du code civil ;

4°- Alors qu'en se fondant pour reconnaître un droit de passage conventionnel sur le fonds des époux X... cadastré [...] au profit des fonds des consorts Z..., A... et B..., sur les stipulations de l'acte du 19 décembre 1984 qui fait état d'un « aireau au sud, ledit aireau grevé de droit de passage au profit de divers » sans aucune identification des fonds dominants bénéficiaires de ce droit de passage lequel n'était pas non plus mentionné dans les titres des consorts A..., Z... et B..., et sans préciser en quoi ces derniers rapportaient la preuve que ce droit de passage devait bénéficier à leurs fonds, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 1916 et 691 du code civil ;

5°- Alors qu'en reconnaissant un droit de passage conventionnel sur la parcelle [...] propriété des époux X... au profit du fonds des consorts Z... A..., après avoir considéré que l'aireau situé sur la parcelle [...] servait à l'usage commun des propriétaires riverains ce dont il résulte que ce droit ne pouvait bénéficier à la propriété des consorts Z... A... dont la Cour d'appel constate qu'il résulte de la situation des lieux qu'elle n'est pas riveraine de l'aireau situé sur la parcelle [...] et qu'elle en est séparée par la parcelle [...] qui n'est grevée d'aucun droit de passage conventionnel à leur profit, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et partant a violé les articles 1134 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et 691 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'état d'enclave de la parcelle [...] des consorts A... Z..., fait interdiction aux époux X... d'empêcher les consorts A... Z... d'accéder à leur fonds cadastré [...] en passant par leurs fonds cadastrés [...] et [...] sous astreinte de 15 euros par jour de retard dans un délai de 15 jours à compter de la signification de l'arrêt et d'avoir enjoint aux époux X... de ne pas se clôturer ;

Aux motifs que sur la parcelle [...], il résulte de la situation des lieux que pour pouvoir accéder à la rue du Chemin de Fer en empruntant l'aireau litigieux, les consorts A... Z... doivent préalablement utiliser la parcelle [...], propriété des époux X... et qui n'est grevée d'aucun droit de passage conventionnel à leur profit ; que si la parcelle des consorts A... Z... a un accès à la voie publique par le nord-ouest en empruntant l'impasse du Marais qui permet d'accéder au chemin vicinal n°205, il résulte des renseignements obtenus du service de la publicité foncière que cette impasse, cadastrée [...], est en réalité une propriété privée ; qu'il n'est pas établi que les consorts A... Z... bénéficient d'un droit de passage sur cette parcelle ; que dès lors, il apparaît que leur propriété AC 17 se trouve enclavée, et que le seul moyen d'accéder à la voie publique située au sud-est consiste à passer dans un premier temps par la parcelle [...] des époux X... avant d'atteindre l'aireau en AC 13 ;

Alors que c'est à celui qui réclame un droit de passage pour cause d'enclave de démontrer l'état d'enclave de son fonds ;

qu'en l'espèce, c'est aux consorts A... Z... dont le fonds jouxte la parcelle cadastrée [...] qualifiée d' « impasse » sur le plan cadastral, qui a la forme d'un chemin, qui longe diverses parcelles avant d'aboutir à la voie publique et dont l'objet est ainsi manifestement de desservir ces parcelles, qu'il incombait de démontrer que leur fonds ne disposerait pas d'un droit de passage sur cette parcelle; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, en raison de la carence des époux X... à démontrer l'existence au profit du fonds des consorts A... Z..., d'un droit de passage sur la parcelle [...], la Cour d'appel a violé les articles 682 et 1315 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.