

23 novembre 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-22.841

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C301198

Texte de la décision

Entête

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1198 F-D

Pourvoi n° G 16-22.841

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Cheik Abdelhamid X..., domicilié [...],

2°/ Mme Florence D... , épouse X..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 25 mai 2016 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile), dans le litige les opposant à l'Office public de l'habitat (OPHLM) de Haute-Corse, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Meano, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Meano, conseiller référendaire, les observations de Me Le Prado, avocat de M. et Mme X..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 25 mai 2016), qu'en 2003, M. et Mme X... ont acquis une parcelle enclavée, cadastrée [...], sur laquelle se trouve une maison d'habitation en ruine ; que l'Office public de l'habitat de Haute-Corse (l'OPHLM) est propriétaire de la parcelle voisine, cadastrée [...], ainsi que d'une parcelle contiguë, cadastrée [...]; que, se prévalant d'une servitude conventionnelle, résultant d'un titre du 13 novembre 1979, et de l'état d'enclave de leur fonds, M. et Mme X... ont assigné l'OPHLM en reconnaissance d'une servitude de passage carrossable sur les parcelles [...] et [...];

Moyens

Sur le premier moyen :

Motivation

Vu les articles 682, 686 et 1103, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme X..., l'arrêt retient que l'assiette de la servitude de passage conventionnelle sur la parcelle [...] , rappelée dans le titre de M. et Mme X... du 19 mars 2003, est insuffisante pour désenclaver à elle seule la propriété puisque l'assiette de cette servitude est située uniquement sur la parcelle [...] elle-même enclavée ; qu'il ajoute que M. et Mme X... ne peuvent se prévaloir de leur servitude conventionnelle sur la parcelle [...] pour exiger une prolongation de leur droit de passage sur la parcelle [...] et qu'il leur appartient de rapporter la preuve de l'existence d'une servitude légale pour enclavement ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, après avoir constaté que la parcelle de M. et Mme X... était enclavée, si le droit de passage conventionnel dont bénéficiait leur fonds ne nécessitait pas, pour son utilité et la desserte complète du fonds, une extension du passage sur la parcelle [...] appartenant à l'OPHLM, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et le troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne l'Office public de l'habitat de Haute-Corse (OPHLM) aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'OPHLM à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, APRES avoir constaté que les époux X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle en date du 19 mars 2003, et que la servitude est à ce jour impraticable D'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes, lesquelles tendaient notamment à voir dire et juger qu'ils étaient titulaires d'une servitude de passage carrossable et conforme aux normes actuelles à travers les parcelles n°[...] et [...] de la section [...] appartenant à

l'Ophlm de Haute Corse ;

AUX MOTIFS QU' « il résulte des conclusions des deux rapports d'expertise et notamment du rapport contradictoire de l'expertise amiable de l'assurance protection juridique des époux X... ainsi que des débats que la parcelle [...] est enclavée, ce qui n'est pas contesté par l'intimé ; qu'il est aussi constant que l'assiette de la servitude de passage conventionnelle, créée le 13 novembre 1979 au profit de la parcelle [...] sur la parcelle [...] et rappelée dans l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux X... le 19 mars 2003, commence sur la parcelle [...] dans une zone aujourd'hui inaccessible, en bordure d'un ravin et aboutit dans une zone inaccessible aux confins des parcelles [...], [...] et [...] jusqu'à l'ancien emplacement d'un chemin de service qui n'existe plus, et qui, en toute hypothèse, n'est pas la voie publique ; que cette servitude de passage conventionnelle est donc non seulement en l'état inutilisable, mais serait, si elle était carrossable aussi insuffisante pour désenclaver à elle seule la propriété puisque l'assiette de cette servitude est située uniquement sur la parcelle A elle-même enclavée ; que les époux X... ne sont pas titulaires d'une servitude conventionnelle sur la parcelle [...] ; que l'expert judiciaire n'a pas été en mesure de réaliser un plan et d'étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'OPHLM, en raison de la végétation impénétrable sur le fonds des appelants et l'assiette de la servitude conventionnelle sur [...], alors qu'il appartenait aux appelants aux termes des articles 697 et 698 du code civil de faire à leur frais tous les ouvrages nécessaires pour user de la servitude et la conserver et qu'ils étaient demandeurs à l'expertise ; qu'en application de l'article 702 du code civil celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que dès lors les époux X... ne peuvent se prévaloir de leur servitude conventionnelle sur la parcelle [...] pour exiger une prolongation de leur droit de passage sur la parcelle [...] et il leur appartient de rapporter la preuve de l'existence d'une servitude légale pour enclavement, de déterminer le chemin le plus court du fonds enclavé à la voie publique et le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé conformément à l'article 683 du code civil, sachant que les ouvrages d'aménagement nécessaires et leur entretien devraient être réalisés aux frais des propriétaires du fonds dominant, c'est à dire les époux X..., en application de l'article 698 du code civil ; qu'or, en l'espèce, force est de constater que l'OPHLM est le seul voisin qui a été mis en cause alors que l'expert amiable indique que "le seul accès à la parcelle [...] possible se situe à partir du chemin cadastré [...]" en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'est pas dans la cause ; que la cour n'est donc pas en mesure de connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable ; qu'en outre, ni les demandeurs au désenclavement, ni l'expert judiciaire ni l'expert amiable par suite notamment de la carence des demandeurs, ne présentent une proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] conforme aux exigences de l'article 683 du code civil ; que l'expert judiciaire indique cependant que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avèreraient très coûteux : franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques, talus importants, terrassements lourds, murs de soutènement ; que les appelants ne font non plus état d'aucune proposition d'indemnisation au titre de l'article 682 du code civil au propriétaire de la parcelle sur laquelle ils souhaitent que soit constaté un droit de passage ; que la demande de désignation d'un expert en génie civil pour préciser les travaux ci-dessus et les chiffrer, alors que l'expertise n'a pas pu être menée à bien en raison, au moins en partie, de la carence des appelants, est en l'état du dossier inutile et sera rejetée ; que les appelants ne versent aux débats aucune pièce au soutien de leur allégation que la construction, dont la date n'est pas précisée, sur la parcelle [...] de l'ensemble immobilier de l'OPHLM a dénaturé les lieux et fait disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'en l'absence de preuve d'une faute de la part de l'OPHLM, d'un dommage et d'un lien de causalité ils sont infondés à réclamer la condamnation de l'OPHLM à leur verser des dommages et intérêts ; que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions ; »

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'expert indique : « Je peux donc confirmer que la parcelle [...] n'est pas accessible par un chemin carrossable actuellement. La réalisation d'un plan n'est pas possible tant que la propriété et ses abords ne sont pas démaquisés. En effet, une végétation très dense et impénétrable empêche de circuler avec du matériel topographique sur les parcelles [...] . Il ne m'a donc pas été possible d'étudier la faisabilité d'un accès au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. car en l'absence de plans topographiques et de données sérieuses, toute étude est infaisable. Cependant, il est évident que l'accès à la parcelle [...], en passant par les parcelles [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avèreraient très coûteux (Franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques à réaliser, talus importants, ravins terrassements lourds, murs de soutènements à effectuer, glissement de terrain ...). L'accès par le nord de la propriété, envisagé un temps par Madame Z..., ne correspond pas au contenu de ma mission et est situé sur des parcelles privées n'appartenant pas à l'O.P.H.L.M. Les difficultés techniques de

désenclavement de ce terrain par les propriétés de l'O.P.H.L.M. sont très nombreuses (mêmes en l'absence de levés cohérents...) et seul un passage piétonnier par les propriétés de l'O.P.H.L.M. semble envisageable dans l'immédiat. » ; que l'expert ajoute : « J'ai pris connaissance du rapport réalisé par Madame Z... le 27 octobre 2008. Je n'ai pas pu effectuer de plan et prendre des mesures cohérentes pour étudier une desserte possible au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. pour désenclaver la parcelle [...] du fait d'une végétation très dense et impénétrable. »

que sur la demande principale : 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 ; qu'aux termes de l'article 683 du même code, 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 ; que l'acte du 19 mars 2003 liant les parties a prévu :

« CESSION DE DROIT DE PASSAGE

Pour permettre à Monsieur et Madame A... d'accéder à la parcelle de terrain cadastrée section [...] dont ils sont propriétaires, Monsieur et Madame B... leur concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur leur fonds, la parcelle cadastrée [...] afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existant à proximité. Ce droit de passage s'exercera sur une bande de 3,50 mètres de large prise le long de la limite Nord Est de leur fonds c'est-à-dire le long de la limite séparant ce fonds du chemin de service ; Tous les frais d'entretien de l'assiette de ce droit de passage seront à la charge de Monsieur et Madame A... puis par la suite à la charge des propriétaires successifs du fonds dominant » ; Que Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... exposent que selon l'acte de vente du 19 mars 2003, la parcelle vendue bénéficiait d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée n° [...], à ce jour propriété de l'Office et que du fait de l'effondrement de celle-ci, le droit de passage est devenu impraticable et que leur parcelle est enclavée ; que les demandeurs allèguent qu'ils se sont préoccupés de rendre leur parcelle matériellement enclavée accessible ; que la servitude conventionnelle qu'ils ont acquise en même temps que le terrain ne peut être utilisée actuellement ; que la parcelle [...] est aussi enclavée ; qu'ils ajoutent que l'enclave est réelle et ancienne, que leur parcelle n'ayant jamais disposé d'un accès direct à la voie publique, cet accès ne peut être créé (ou plus exactement rétabli) qu'à travers la parcelle [...] pour des raisons juridiques évidentes : par acte du 13 novembre 1979, les époux B..., propriétaires de la parcelle [...], ont concédé aux époux A..., alors propriétaires de la parcelle de la parcelle [...], un droit de passage sur une bande de terrain de 3.50 m de largeur prise le long de la limite Nord Est de ce fonds, c'est-à-dire le long de la ligne séparant ce fonds du chemin de service » ; qu'ils ajoutent que l'Office a construit sur la parcelle actuellement cadastrée [...] un important ensemble immobilier en forme de L, qui ne peut être contourné que dans sa partie Sud, et que pour accéder à la voie publique, ils ne peuvent passer qu'à travers cette parcelle, après avoir franchi la parcelle [...] ; qu'ils ajoutent que l'OPHLM les met dans l'impossibilité de construire sur leur parcelle depuis plus de 10 ans et que ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une indemnité de 15.000 ; qu'il convient d'observer que la servitude litigieuse créée par l'acte notarié du 13 Novembre 1979, est à ce jour devenue impraticable, et l'était déjà au moment de la vente le 19 Mars 2003, puisque il est noté la mention suivante l'acte de vente : « Le vendeur déclare à ce sujet que par suite de l'effondrement de la parcelle [...], le fonds servant ci-dessus visé, ce droit de passage est devenu impraticable. L'acquéreur déclare en avoir une parfaite connaissance » ;

que l'article 702 du code civil dispose que, de son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que les demandeurs ne rapportent pas la preuve que la construction d'un ensemble immobilier par l'office sur la parcelle [...] a pour conséquence de dénaturer les lieux et faire disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'il ressort du rapport de Madame Z..., expert, du 27 Octobre 2008, produit par les défendeurs que « cette servitude démarre depuis le fonds [...] dans une zone inaccessible aujourd'hui en bordure d'un ravin voire au droit du ravin et aboutit dans une zone inaccessible et sur un chemin de service qui n'existe plus c'est-à-dire que la servitude si tant est qu'elle démarre d'un endroit n'aboutit nulle part » que Madame Z... précise en effet que le seul accès possible se situe à partir du chemin cadastré [...] en longeant la propriété [...] en sa limite SUD ; que cet accès n'a pas été étudié par Monsieur C... au motif qu'il se situe sur des parcelles privées dont les propriétaires ne sont pas en la cause et qui ne correspond pas au contenu de sa mission ; qu'il résulte du rapport de Monsieur C..., expert, que l'accès à la parcelle [...] en passant par les parcelles de l'Office nécessiterait la réalisation d'importants travaux et surtout très coûteux ; qu'il convient de constater que Monsieur Cheikh X... et Madame Florence D... épouse X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle carrossable et conforme aux normes actuelles à travers les parcelles n° [...]

et [...] de la section [...] ; qu'en l'absence de documents probants, une nouvelle expertise s'avère inutile en l'espèce ; qu'en l'état du dossier, il convient de débouter les Consorts X... de leur demande ; que sur le préjudice, les demandeurs font valoir qu'étant dans l'impossibilité de construire leur parcelle depuis plus de 10 ans, ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une somme de 15.000€ ; qu'il y a lieu de souligner qu'il est annexé à l'acte d'achat, un certificat d'urbanisme daté du 10 Janvier 2003, dans lequel il est mentionné que le terrain acquis est inconstructible ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de débouter Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... de leur demande à ce titre ;

1°) ALORS QUE la charge imposée au fonds servant par une servitude conventionnelle se justifie par l'utilité qu'elle procure au fonds dominant ; qu'en l'espèce les époux X... rappelaient dans leurs conclusions d'appel que le titre constitutif de la servitude conventionnelle de passage entre, d'une part, les époux A... et d'autre part, les époux B..., auteurs de l'Ophlm de Haute Corse, clause retranscrite dans l'acte passé entre Mme A... et les époux X..., stipulait : « pour permettre à Monsieur et Madame A... d'accéder à la parcelle de terrain cadastrée section [...] dont ils sont propriétaires, Monsieur et Madame B... leur concèdent, ce qu'ils acceptent conjointement et solidairement entre eux, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur leur fonds, la parcelle cadastrée section [...] afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existant à proximité » ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la servitude conventionnelle de passage dont le fonds [...] des époux X... bénéficiait sur la parcelle [...], était insuffisante pour désenclaver leur fonds, la parcelle [...] étant elle-même enclavée ; que dès lors, en déclarant que les époux X... ne pouvaient, en vertu de l'article 702 du code civil, revendiquer une extension de leur servitude conventionnelle de passage sur la parcelle [...], sans rechercher si la mise en oeuvre utile de la servitude conventionnelle prévue sur la parcelle n° [...], et dans des conditions conformes à l'esprit et la lettre de son titre constitutif, ne justifiait pas une telle extension, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 686 et 1134 du code civil ;

2°) ALORS en toute hypothèse QUE la servitude de passage découlant de la loi existe de plein droit au profit du fonds enclavé, et sur tous les fonds qui l'entourent, de sorte que, lorsque les juges du fond estiment qu'un fonds est enclavé, ce fonds doit bénéficier d'une servitude légale de passage ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la parcelle [...] était enclavée ; que pour débouter cependant les époux X... de leur demande tendant à bénéficier d'une servitude de passage à travers les parcelles [...] et [...] appartenant à l'Ophlm de Haute Corse, pour permettre un accès à la voie publique, la cour d'appel a déclaré, d'une première part, que le fonds [...] des époux X... bénéficiait d'une servitude conventionnelle de passage sur la parcelle [...], en l'état inutilisable, et en toute hypothèse insuffisante pour désenclaver leur fonds, la parcelle [...] étant elle-même enclavée, d'une deuxième part, que les époux X... n'étaient pas titulaires d'une servitude conventionnelle sur la parcelle [...] et qu'en vertu de l'article 702 du code civil ils ne pouvaient se prévaloir de leur servitude conventionnelle pour exiger une prolongation de celle-ci sur la parcelle [...], et d'une troisième part, que l'expert judiciaire n'avait pu réaliser un plan et étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'Ophlm de Haute Corse du fait que les époux X..., qui devaient conserver leur servitude conventionnelle et étaient demandeurs à l'expertise, n'avaient pas enlevé la végétation impénétrable présente sur leur fonds et sur l'assiette de leur servitude conventionnelle ; qu'en outre la cour d'appel a déclaré que les époux X... devaient déterminer le chemin le plus court et le moins dommageable du fonds enclavé à la voie publique, les ouvrages d'aménagement étant à leurs frais, mais que selon l'expert amiable « le seul accès à la parcelle [...] possible se situait à partir du chemin cadastré [...] » en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'était pas dans la cause, de sorte que la cour d'appel ne pouvait connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable et que, ni les époux X..., ni les experts amiable et judiciaire ne présentaient de proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] sauf pour l'expert judiciaire à indiquer que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait des travaux de génie civil importants et très coûteux ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel qui, tout en constatant l'état d'enclave de la parcelle n° [...] des époux X..., comme du reste, l'existence de deux chemins possibles, même si leur tracé n'avait pas été précisément défini, a purement et simplement refusé de se prononcer sur une solution permettant de désenclaver leur fonds, et a violé l'article 4 du code civil ensemble les articles 682 et 683 du même code ;

3°) ALORS en outre et en toute hypothèse QUE l'absence de mise en cause de l'un des propriétaires dont le fonds est susceptible d'être concerné par le tracé de la servitude n'empêche pas, en soi, les juges du fond d'identifier le passage qui répond le mieux aux exigences de l'article 683 du code civil et de statuer sur ce tracé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que selon l'expert amiable, le seul accès à la parcelle [...] possible se situait à partir du chemin cadastré [...], en

longeant la limite sud de la parcelle n° [...], et que, sans faire de proposition précise d'un tracé sur la parcelle n° [...], pas plus que les époux X..., l'expert judiciaire estimait que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil très coûteux par création de franchissement de rivière, ouvrage hydraulique, talus importants, terrassements lourds et murs de soutènement ; que dès lors en se bornant à postuler que, faute pour les époux X... d'avoir mis en cause le propriétaire du fonds n° [...], elle n'était pas en mesure de connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable, la cour d'appel qui a de surcroît elle-même identifié deux tracés possibles, même non précisément définis, a privé sa décision de base légale au regard des articles 682 et 683 du code civil ;

4°) ALORS de plus QUE les époux X... rappelaient dans leurs conclusions d'appel que le titre constitutif de la servitude conventionnelle de passage entre M. A..., auteur des époux X..., et les époux B..., auteurs de l'Ophlm de Haute Corse, stipulait que « pour permettre à Monsieur et Madame A... d'accéder à la parcelle de terrain cadastrée section [...] dont ils sont propriétaires, Monsieur et Madame B... leur concèdent, ce qu'ils acceptent conjointement et solidairement entre eux, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur leur fonds, la parcelle cadastrée section [...] afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existant à proximité » ; que dès lors en affirmant que, faute pour les époux X... d'avoir mis en cause le propriétaire du fonds n° [...], elle n'était pas en mesure de connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable, sans rechercher s'il ne résultait pas des stipulations contractuelles susvisées que le chemin le plus court et le moins dommageable vers la voie publique passait par le fonds n° [...], ce qui supposait la mise en cause exclusive de l'Ophlm de Haute Corse devenue propriétaire de ce fonds, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 682 et 683 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

APRES avoir constaté que les époux X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle en date du 19 mars 2003, et constaté que la servitude est à ce jour impraticable, D'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes, lesquelles tendaient subsidiairement à voir désigner un expert en génie civil pour vérifier si un accès était réalisable à partir de la route départementale jusqu'à l'intérieur de la parcelle [...];

AUX MOTIFS QU'il résulte des conclusions des deux rapports d'expertise et notamment du rapport contradictoire de l'expertise amiable de l'assurance protection juridique des époux X... ainsi que des débats que la parcelle [...] est enclavée, ce qui n'est pas contesté par l'intimé ; qu'il est aussi constant que l'assiette de la servitude de passage conventionnelle, créée le 13 novembre 1979 au profit de la parcelle [...] sur la parcelle [...] et rappelée dans l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux X... le 19 mars 2003, commence sur la parcelle [...] dans une zone aujourd'hui inaccessible, en bordure d'un ravin et aboutit dans une zone inaccessible aux confins des parcelles [...], [...] et [...] jusqu'à l'ancien emplacement d'un chemin de service qui n'existe plus, et qui, en toute hypothèse, n'est pas la voie publique ; que cette servitude de passage conventionnelle est donc non seulement en l'état inutilisable, mais serait, si elle était carrossable aussi insuffisante pour désenclaver à elle seule la propriété puisque l'assiette de cette servitude est située uniquement sur la parcelle [...] elle-même enclavée ; que les époux X... ne sont pas titulaires d'une servitude conventionnelle sur la parcelle [...] ; que l'expert judiciaire n'a pas été en mesure de réaliser un plan et d'étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'OPHLM, en raison de la végétation impénétrable sur le fonds des appelants et l'assiette de la servitude conventionnelle sur [...], alors qu'il appartenait aux appelants aux termes des articles 697 et 698 du code civil de faire à leur frais tous les ouvrages nécessaires pour user de la servitude et la conserver et qu'ils étaient demandeurs à l'expertise ; qu'en application de l'article 702 du code civil celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que dès lors les époux X... ne peuvent se prévaloir de leur servitude conventionnelle sur la parcelle [...] pour exiger une prolongation de leur droit de passage sur la parcelle [...] et il leur appartient de rapporter la preuve de l'existence d'une servitude légale pour enclavement, de déterminer le chemin le plus court du fonds enclavé à la voie publique et le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé conformément à l'article 683 du code civil, sachant que les ouvrages d'aménagement nécessaires et leur entretien devraient être réalisés aux frais des propriétaires du fonds dominant, c'est à dire les époux X..., en application de l'article 698 du code civil ; qu'or, en l'espèce, force est de constater que l'OPHLM est le seul voisin qui a été mis en

cause alors que l'expert amiable indique que "le seul accès à la parcelle [...] possible se situe à partir du chemin cadastré [...] " en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'est pas dans la cause ; que la cour n'est donc pas en mesure de connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable ; qu'en outre, ni les demandeurs au désenclavement, ni l'expert judiciaire ni l'expert amiable par suite notamment de la carence des demandeurs, ne présentent une proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] conforme aux exigences de l'article 683 du code civil ; que l'expert judiciaire indique cependant que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avéreraient très coûteux : franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques, talus importants, terrassements lourds, murs de soutènement ; que les appelants ne font non plus état d'aucune proposition d'indemnisation au titre de l'article 682 du code civil au propriétaire de la parcelle sur laquelle ils souhaitent que soit constaté un droit de passage ; que la demande de désignation d'un expert en génie civil pour préciser les travaux ci-dessus et les chiffrer, alors que l'expertise n'a pas pu être menée à bien en raison, au moins en partie, de la carence des appelants, est en l'état du dossier inutile et sera rejetée ; que les appelants ne versent aux débats aucune pièce au soutien de leur allégation que la construction, dont la date n'est pas précisée, sur la parcelle [...] de l'ensemble immobilier de l'OPHLM a dénaturé les lieux et fait disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'en l'absence de preuve d'une faute de la part de l'OPHLM, d'un dommage et d'un lien de causalité ils sont infondés à réclamer la condamnation de l'OPHLM à leur verser des dommages et intérêts ; que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'expert indique : « Je peux donc confirmer que la parcelle [...] n'est pas accessible par un chemin carrossable actuellement. La réalisation d'un plan n'est pas possible tant que la propriété et ses abords ne sont pas démaquisés. En effet, une végétation très dense et impénétrable empêche de circuler avec du matériel topographique sur les parcelles [...] . Il ne m'a donc pas été possible d'étudier la faisabilité d'un accès au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. car en l'absence de plans topographiques et de données sérieuses, toute étude est infaisable. Cependant, il est évident que l'accès à la parcelle [...] , en passant par les parcelles [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avéreraient très coûteux (Franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques à réaliser, talus importants, ravins terrassements lourds, murs de soutènements à effectuer, glissement de terrain ...). L'accès par le nord de la propriété, envisagé un temps par Madame Z..., ne correspond pas au contenu de ma mission et est situé sur des parcelles privées n'appartenant pas à l'O.P.H.L.M. Les difficultés techniques de désenclavement de ce terrain par les propriétés de l'O.P.H.L.M. sont très nombreuses (mêmes en l'absence de levés cohérents ...) et seul un passage piétonnier par les propriétés de l'O.P.H.L.M. semble envisageable dans l'immédiat. » ; que l'expert ajoute : « J'ai pris connaissance du rapport réalisé par Madame Z... le 27 octobre 2008. Je n'ai pas pu effectuer de plan et prendre des mesures cohérentes pour étudier une desserte possible au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. pour désenclaver la parcelle [...] du fait d'une végétation très dense et impénétrable. »

que sur la demande principale : 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 ; qu'aux termes de l'article 683 du même code, 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 ; que l'acte du 19 mars 2003 liant les parties a prévu :

« CESSION DE DROIT DE PASSAGE

Pour permettre à Monsieur et Madame A... d'accéder à la parcelle de terrain cadastrée section [...] dont ils sont propriétaires, Monsieur et Madame B... leur concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur leur fonds, la parcelle cadastrée [...] afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existant à proximité. Ce droit de passage s'exercera sur une bande de 3,50 mètres de large prise le long de la limite Nord Est de leur fonds c'est-à-dire le long de la limite séparant ce fonds du chemin de service ; Tous les frais d'entretien de l'assiette de ce droit de passage seront à la charge de Monsieur et Madame A... puis par la suite à la charge des propriétaires successifs du fonds dominant » ; Que Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... exposent que selon l'acte de vente du 19 mars 2003, la parcelle vendue bénéficiait d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée n° [...], à ce jour propriété de l'Office et que du fait de l'effondrement de celle-ci, le droit de passage est devenu impraticable et que leur parcelle est enclavée ; que les demandeurs allèguent qu'ils se sont préoccupés de rendre leur parcelle matériellement enclavée accessible ; que la servitude conventionnelle qu'ils ont acquise en même temps que le terrain ne peut être utilisée actuellement ; que la

parcelle [...] est aussi enclavée ; qu'ils ajoutent que l'enclave est réelle et ancienne, que leur parcelle n'ayant jamais disposé d'un accès direct à la voie publique, cet accès ne peut être créé (ou plus exactement rétabli) qu'à travers la parcelle [...] pour des raisons juridiques évidentes : par acte du 13 novembre 1979, les époux B..., propriétaires de la parcelle [...], ont concédé aux époux A..., alors propriétaires de la parcelle de la parcelle [...], un droit de passage sur une bande de terrain de 3.50 m de largeur prise le long de la limite Nord Est de ce fonds, c'est-à-dire le long de la ligne séparant ce fonds du chemin de service » ; qu'ils ajoutent que l'Office a construit sur la parcelle actuellement cadastrée [...] un important ensemble immobilier en forme de L, qui ne peut être contourné que dans sa partie Sud, et que pour accéder à la voie publique, ils ne peuvent passer qu'à travers cette parcelle, après avoir franchi la parcelle [...] ; qu'ils ajoutent que l'OPHLM les met dans l'impossibilité de construire sur leur parcelle depuis plus de 10 ans et que ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une indemnité de 15.000 ; qu'il convient d'observer que la servitude litigieuse créée par l'acte notarié du 13 Novembre 1979, est à ce jour devenue impraticable, et l'était déjà au moment de la vente le 19 Mars 2003, puisque il est noté la mention suivante l'acte de vente : « Le vendeur déclare à ce sujet que par suite de l'effondrement de la parcelle [...], le fonds servant ci-dessus visé, ce droit de passage est devenu impraticable. L'acquéreur déclare en avoir une parfaite connaissance » ;

que l'article 702 du code civil dispose que, de son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que les demandeurs ne rapportent pas la preuve que la construction d'un ensemble immobilier par l'office sur la parcelle [...] a pour conséquence de dénaturer les lieux et faire disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'il ressort du rapport de Madame Z..., expert, du 27 Octobre 2008, produit par les défendeurs que « cette servitude démarre depuis le fonds [...] dans une zone inaccessible aujourd'hui en bordure d'un ravin voire au droit du ravin et aboutit dans une zone inaccessible et sur un chemin de service qui n'existe plus c'est-à-dire que la servitude si tant est qu'elle démarre d'un endroit n'aboutit nulle part » que Madame Z... précise en effet que le seul accès possible se situe à partir du chemin cadastré [...] en longeant la propriété [...] en sa limite SUD ; que cet accès n'a pas été étudié par Monsieur C... au motif qu'il se situe sur des parcelles privées dont les propriétaires ne sont pas en la cause et qui ne correspond pas au contenu de sa mission ; qu'il résulte du rapport de Monsieur C..., expert, que l'accès à la parcelle [...] en passant par les parcelles de l'Office nécessiterait la réalisation d'importants travaux et surtout très coûteux ; qu'il convient de constater que Monsieur Cheikh X... et Madame Florence D... épouse X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle carrossable et conforme aux normes actuelles à travers les parcelles n° [...] et [...] de la section [...] ; qu'en l'absence de documents probants, une nouvelle expertise s'avère inutile en l'espèce ; qu'en l'état du dossier, il convient de débouter les Consorts X... de leur demande ; que sur le préjudice, les demandeurs font valoir qu'étant dans l'impossibilité de construire leur parcelle depuis plus de 10 ans, ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une somme de 15.000€ ; qu'il y a lieu de souligner qu'il est annexé à l'acte d'achat, un certificat d'urbanisme daté du 10 Janvier 2003, dans lequel il est mentionné que le terrain acquis est inconstructible ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de débouter Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... de leur demande à ce titre ;

1°) ALORS QUE la servitude de passage découlant de la loi existe de plein droit au profit du fonds enclavé, et sur tous les fonds qui l'entourent, de sorte que, lorsque les juges du fond estiment qu'un fonds est enclavé, ce fonds doit bénéficier d'une servitude légale de passage ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que le fonds [...] des époux X... était enclavé, la cour d'appel a débouté ces derniers de leur demande tendant à bénéficier d'une servitude de passage à travers les parcelles [...] et [...] appartenant à l'OPHLM de Haute Corse, pour permettre un accès à la route départementale, du fait que l'expert judiciaire n'avait pu réaliser un plan et étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'OPHLM de Haute Corse en raison de la présence d'une végétation impénétrable sur le fonds et l'assiette de servitude conventionnelle des époux X... qui devaient pourtant conserver leur servitude conventionnelle et étaient demandeurs à l'expertise, et du fait que selon l'expert amiable « le seul accès à la parcelle [...] possible se situ[ait] à partir du chemin cadastré [...] » en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'était pas dans la cause, de sorte que la cour d'appel ne pouvait connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable et que, ni les époux X..., ni les experts amiable et judiciaire ne présentaient de proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] sauf pour l'expert judiciaire à indiquer que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait des travaux de génie civil importants et très coûteux ; que la cour d'appel ne pouvait refuser de désigner un expert en génie civil comme les époux X... le lui demandaient subsidiairement, cependant que l'état d'enclavement du terrain exigeait qu'elle détermine le tracé du chemin permettant le désenclavement, ce pour quoi

elle s'estimait insuffisamment informée en l'état des constatations de l'expert judiciaire dont elle a relevé le caractère incomplet ; que la cour d'appel, qui a en conséquence refusé de se prononcer sur une solution permettant de désenclaver le fonds litigieux, a violé l'article 4 du code civil, ainsi que les articles 682 et 683 du code civil et l'article 146 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la servitude de passage découlant de la loi existe de plein droit au profit du fonds enclavé, et sur tous les fonds qui l'entourent, de sorte que, lorsque les juges du fond estiment qu'un fonds est enclavé, ce fonds doit bénéficier d'une servitude légale de passage ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que le fonds [...] des époux X... était enclavé, la cour d'appel a débouté ces derniers de leur demande tendant à bénéficier d'une servitude de passage à travers les parcelles [...] et [...] appartenant à l'Ophlm de Haute Corse, pour permettre un accès à la route départementale, du fait que l'expert judiciaire n'avait pu réaliser un plan et étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'Ophlm de Haute Corse en raison de la présence d'une végétation impénétrable sur le fonds et l'assiette de servitude conventionnelle des époux X... qui devaient pourtant conserver leur servitude conventionnelle et étaient demandeurs à l'expertise, et du fait que selon l'expert amiable « le seul accès à la parcelle [...] possible se situ[ait] à partir du chemin cadastré [...] » en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'était pas dans la cause, de sorte qu'elle ne pouvait connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable et que, ni les époux X..., ni les experts amiable et judiciaire ne présentaient de proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] sauf pour l'expert judiciaire à indiquer que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait des travaux de génie civil importants et très coûteux ; qu'en refusant de désigner un expert en génie civil comme les époux X... le lui demandaient subsidiairement, cependant que l'état d'enclavement du terrain exigeait qu'elle détermine le tracé du chemin permettant le désenclavement, ce pour quoi elle s'estimait insuffisamment informée en l'état des constatations de l'expert judiciaire dont elle a relevé le caractère incomplet, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 146 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (EN TOUTE HYPOTHESE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

APRES avoir constaté que les époux X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle en date du 19 mars 2003, et constaté que la servitude est à ce jour impraticable, D'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes, lesquelles tendaient notamment à voir l'Ophlm de Haute Corse condamné à leur payer la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des conclusions des deux rapports d'expertise et notamment du rapport contradictoire de l'expertise amiable de l'assurance protection juridique des époux X... ainsi que des débats que la parcelle [...] est enclavée, ce qui n'est pas contesté par l'intimé ; qu'il est aussi constant que l'assiette de la servitude de passage conventionnelle, créée le 13 novembre 1979 au profit de la parcelle [...] sur la parcelle [...] et rappelée dans l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux X... le 19 mars 2003, commence sur la parcelle [...] dans une zone aujourd'hui inaccessible, en bordure d'un ravin et aboutit dans une zone inaccessible aux confins des parcelles [...] , [...] et [...] jusqu'à l'ancien emplacement d'un chemin de service qui n'existe plus, et qui, en toute hypothèse, n'est pas la voie publique ; que cette servitude de passage conventionnelle est donc non seulement en l'état inutilisable, mais serait, si elle était carrossable aussi insuffisante pour désenclaver à elle seule la propriété puisque l'assiette de cette servitude est située uniquement sur la parcelle A elle-même enclavée ; que les époux X... ne sont pas titulaires d'une servitude conventionnelle sur la parcelle [...] ; que l'expert judiciaire n'a pas été en mesure de réaliser un plan et d'étudier la faisabilité d'un accès à travers la propriété de l'OPHLM, en raison de la végétation impénétrable sur le fonds des appelants et l'assiette de la servitude conventionnelle sur [...], alors qu'il appartenait aux appelants aux termes des articles 697 et 698 du code civil de faire à leur frais tous les ouvrages nécessaires pour user de la servitude et la conserver et qu'ils étaient demandeurs à l'expertise ; qu'en application de l'article 702 du code civil celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que dès lors les époux X... ne peuvent se prévaloir de leur servitude conventionnelle sur la parcelle [...] pour exiger une prolongation de leur droit de passage sur la parcelle [...] et il leur appartient de rapporter la preuve de l'existence d'une servitude légale pour enclavement, de déterminer le chemin le plus court du fonds enclavé à la voie publique et le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est

accordé conformément à l'article 683 du code civil, sachant que les ouvrages d'aménagement nécessaires et leur entretien devraient être réalisés aux frais des propriétaires du fonds dominant, c'est à dire les époux X..., en application de l'article 698 du code civil ; qu'or, en l'espèce, force est de constater que l'OPHLM est le seul voisin qui a été mis en cause alors que l'expert amiable indique que "le seul accès à la parcelle [...] possible se situe à partir du chemin cadastré [...] " en longeant la limite sud de la parcelle [...] dont le propriétaire n'est pas dans la cause ; que la cour n'est donc pas en mesure de connaître le chemin d'accès à la voie publique le plus court et le moins dommageable ; qu'en outre, ni les demandeurs au désenclavement, ni l'expert judiciaire ni l'expert amiable par suite notamment de la carence des demandeurs, ne présentent une proposition précise de tracé du passage sur la parcelle [...] conforme aux exigences de l'article 683 du code civil ; que l'expert judiciaire indique cependant que l'accès à la parcelle [...] par un chemin carrossable en passant par les parcelles [...] et [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avéreraient très coûteux : franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques, talus importants, terrassements lourds, murs de soutènement ; que les appelants ne font non plus état d'aucune proposition d'indemnisation au titre de l'article 682 du code civil au propriétaire de la parcelle sur laquelle ils souhaitent que soit constaté un droit de passage ; que la demande de désignation d'un expert en génie civil pour préciser les travaux ci-dessus et les chiffrer, alors que l'expertise n'a pas pu être menée à bien en raison, au moins en partie, de la carence des appelants, est en l'état du dossier inutile et sera rejetée ; que les appelants ne versent aux débats aucune pièce au soutien de leur allégation que la construction, dont la date n'est pas précisée, sur la parcelle [...] de l'ensemble immobilier de l'OPHLM a dénaturé les lieux et fait disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'en l'absence de preuve d'une faute de la part de l'OPHLM, d'un dommage et d'un lien de causalité ils sont infondés à réclamer la condamnation de l'OPHLM à leur verser des dommages et intérêts ; que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE l'expert indique : « Je peux donc confirmer que la parcelle [...] n'est pas accessible par un chemin carrossable actuellement. La réalisation d'un plan n'est pas possible tant que la propriété et ses abords ne sont pas démaquisés. En effet, une végétation très dense et impénétrable empêche de circuler avec du matériel topographique sur les parcelles [...] . Il ne m'a donc pas été possible d'étudier la faisabilité d'un accès au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. car en l'absence de plans topographiques et de données sérieuses, toute étude est infaisable. Cependant, il est évident que l'accès à la parcelle [...] , en passant par les parcelles [...] nécessiterait la réalisation d'importants travaux de génie civil qui s'avéreraient très coûteux (Franchissement de rivière, ouvrages hydrauliques à réaliser, talus importants, ravins terrassements lourds, murs de soutènements à effectuer, glissement de terrain ...). L'accès par le nord de la propriété, envisagé un temps par Madame Z..., ne correspond pas au contenu de ma mission et est situé sur des parcelles privées n'appartenant pas à l'O.P.H.L.M. Les difficultés techniques de désenclavement de ce terrain par les propriétés de l'O.P.H.L.M. sont très nombreuses (mêmes en l'absence de levés cohérents ...) et seul un passage piétonnier par les propriétés de l'O.P.H.L.M. semble envisageable dans l'immédiat. » ; que l'expert ajoute : « J'ai pris connaissance du rapport réalisé par Madame Z... le 27 octobre 2008. Je n'ai pas pu effectuer de plan et prendre des mesures cohérentes pour étudier une desserte possible au travers de la propriété de l'O.P.H.L.M. pour désenclaver la parcelle [...] du fait d'une végétation très dense et impénétrable. » que sur la demande principale : 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 ; qu'aux termes de l'article 683 du même code, 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 ; que l'acte du 19 mars 2003 liant les parties a prévu :

« CESSION DE DROIT DE PASSAGE

Pour permettre à Monsieur et Madame A... d'accéder à la parcelle de terrain cadastrée section [...] dont ils sont propriétaires, Monsieur et Madame B... leur concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passer sur leur fonds, la parcelle cadastrée [...] afin de pouvoir rejoindre la seule voie publique existant à proximité. Ce droit de passage s'exercera sur une bande de 3,50 mètres de large prise le long de la limite Nord Est de leur fonds c'est-à-dire le long de la limite séparant ce fonds du chemin de service ; Tous les frais d'entretien de l'assiette de ce droit de passage seront à la charge de Monsieur et Madame A... puis par la suite à la charge des propriétaires successifs du fonds dominant » ; Que Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... exposent que selon l'acte de vente du 19 mars 2003, la parcelle vendue bénéficiait d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée n° [...], à ce jour propriété de l'Office et

que du fait de l'effondrement de celle-ci, le droit de passage est devenu impraticable et que leur parcelle est enclavée ; que les demandeurs allèguent qu'ils se sont préoccupés de rendre leur parcelle matériellement enclavée accessible ; que la servitude conventionnelle qu'ils ont acquise en même temps que le terrain ne peut être utilisée actuellement ; que la parcelle [...] est aussi enclavée ; qu'ils ajoutent que l'enclave est réelle et ancienne, que leur parcelle n'ayant jamais disposé d'un accès direct à la voie publique, cet accès ne peut être créé (ou plus exactement rétabli) qu'à travers la parcelle [...] pour des raisons juridiques évidentes : par acte du 13 novembre 1979, les époux B..., propriétaires de la parcelle [...], ont concédé aux époux A..., alors propriétaires de la parcelle de la parcelle [...], un droit de passage sur une bande de terrain de 3.50 m de largeur prise le long de la limite Nord Est de ce fonds, c'est-à-dire le long de la ligne séparant ce fonds du chemin de service » ; qu'ils ajoutent que l'Office a construit sur la parcelle actuellement cadastrée [...] un important ensemble immobilier en forme de L, qui ne peut être contourné que dans sa partie Sud, et que pour accéder à la voie publique, ils ne peuvent passer qu'à travers cette parcelle, après avoir franchi la parcelle [...] ; qu'ils ajoutent que l'OPHLM les met dans l'impossibilité de construire sur leur parcelle depuis plus de 10 ans et que ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une indemnité de 15.000 ; qu'il convient d'observer que la servitude litigieuse créée par l'acte notarié du 13 Novembre 1979, est à ce jour devenue impraticable, et l'était déjà au moment de la vente le 19 Mars 2003, puisque il est noté la mention suivante l'acte de vente : « Le vendeur déclare à ce sujet que par suite de l'effondrement de la parcelle [...], le fonds servant ci-dessus visé, ce droit de passage est devenu impraticable. L'acquéreur déclare en avoir une parfaite connaissance » ; que l'article 702 du code civil dispose que, de son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier ; que les demandeurs ne rapportent pas la preuve que la construction d'un ensemble immobilier par l'office sur la parcelle [...] a pour conséquence de dénaturer les lieux et faire disparaître l'assiette de la servitude accordée sur la parcelle [...] ; qu'il ressort du rapport de Madame Z..., expert, du 27 Octobre 2008, produit par les défendeurs que « cette servitude démarre depuis le fonds [...] dans une zone inaccessible aujourd'hui en bordure d'un ravin voire au droit du ravin et aboutit dans une zone inaccessible et sur un chemin de service qui n'existe plus c'est-à-dire que la servitude si tant est qu'elle démarre d'un endroit n'aboutit nulle part » que Madame Z... précise en effet que le seul accès possible se situe à partir du chemin cadastré [...] en longeant la propriété [...] en sa limite SUD ; que cet accès n'a pas été étudié par Monsieur C... au motif qu'il se situe sur des parcelles privées dont les propriétaires ne sont pas en la cause et qui ne correspond pas au contenu de sa mission ; qu'il résulte du rapport de Monsieur C..., expert, que l'accès à la parcelle [...] en passant par les parcelles de l'Office nécessiterait la réalisation d'importants travaux et surtout très coûteux ; qu'il convient de constater que Monsieur Cheikh X... et Madame Florence D... épouse X... sont titulaires d'une servitude de passage conventionnelle carrossable et conforme aux normes actuelles à travers les parcelles n° [...] et [...] de la section [...] ; qu'en l'absence de documents probants, une nouvelle expertise s'avère inutile en l'espèce ; qu'en l'état du dossier, il convient de débouter les Consorts X... de leur demande ; que sur le préjudice, les demandeurs font valoir qu'étant dans l'impossibilité de construire leur parcelle depuis plus de 10 ans, ce retard génère un préjudice qui sera réparé par le versement d'une somme de 15.000€ ; qu'il y a lieu de souligner qu'il est annexé à l'acte d'achat, un certificat d'urbanisme daté du 10 Janvier 2003, dans lequel il est mentionné que le terrain acquis est inconstructible ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de débouter Monsieur Cheik X... et Madame Florence D... épouse X... de leur demande à ce titre ;

ALORS QUE, dans leurs conclusions d'appel, les époux X... faisaient valoir que, contrairement à ce qu'affirmé par le tribunal, leur terrain bénéficiait d'un certificat d'urbanisme mentionnant une superficie de 1 430 m² avec un COS de 0.20 soit une superficie constructible de 286 m², que la maison en ruine était du reste pourvue d'un raccordement à l'eau et à l'électricité, et que l'attitude de l'Ophlm de Haute Corse en les empêchant de construire depuis 10 ans, leur causait un préjudice pouvant être évalué à 15 000 euros ; que pour rejeter la demande indemnitaire des époux X..., les premiers juges ont déclaré que si les époux X... soutenaient être dans l'impossibilité de construire leur parcelle depuis plus de 10 ans, ce qui leur causait un préjudice, il était annexé à l'acte d'achat, un certificat d'urbanisme daté du 10 janvier 2003, dans lequel il était mentionné que le terrain acquis était inconstructible ; que si la cour d'appel a adopté la motivation des premiers juges sur ce point, elle a omis de répondre aux conclusions d'appel des époux X... susvisées, et a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

Textes appliqués

Articles 682, 686 et 1103, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, du code civil.