

11 mai 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-10.027

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C300524

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 11 mai 2017

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 524 F-D

Pourvoi n° E 16-10.027

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

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. Théophile X...,

2°/ Mme Justine Y..., épouse X...,

domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 4 septembre 2015 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile TI), dans le litige les opposant à la société Vergers du Soleil, société civile immobilière de construction-vente, dont le siège est [...],

défenderesse au pourvoi ;

En présence de :

1°/ à Mme Marie-Christiane Z..., épouse A..., domiciliée [...],

2°/ à M. Philippe Z..., domicilié [...],

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

4°/ à M. Eric Z..., domicilié [...],

5°/ à Mme Nathalie Z..., épouse C..., domiciliée [...],

6°/ à Mme Julie Z..., domiciliée [...],

7°/ à M. I... B..., domicilié [...],

8°/ à M. Louis D..., domicilié [...],

9°/ à Mme Evelyne Z..., domiciliée [...],

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 28 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. E..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. E..., conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme X..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le premier moyen :

## Motivation

Vu l'article 12 du code de procédure civile ;

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 4 septembre 2015), que la société Vergers du Soleil, propriétaire d'une parcelle cadastrée [...], a assigné ses voisins en bornage ;

Attendu que, pour fixer la limite des fonds à la ligne rouge du plan de l'expert, l'arrêt retient que cette solution apparaît équitable ;

## Motivation

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 septembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ; 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 de Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne la société Vergers du soleil 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 cassé ;

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, infirmant le jugement, s'agissant de l'emplacement de la limite séparative des fonds, il a décidé que cette limite était déterminée par le trait matérialisé en rouge dans le rapport de l'expert, et invité l'expert à placer des bornes selon cette limite divisoire ;

AUX MOTIFS QUE « La S.C.C.V. VERGERS DU SOLEIL est propriétaire de la parcelle [...] suivant acte notarié du 9 avril 2008. Sa venderesse Maryse Z... épouse F... tenait cette parcelle de 35 ares 75 centiares d'un partage des 21 et 22 mai 1987 entre les héritiers Z... et avait été acquise par leur auteur suivant acte sous seing privé des 1er juillet et 2 septembre 1948. Les intimés sont devenus propriétaires chacun en droit propre et par divisions successives d'un bien appartenant à l'origine aux époux Fernand Z... qui en ont fait donation-partage par acte notarié du 26 novembre 1949. Il s'agit maintenant des parcelles [...], [...], 732.94, 729, 730, 728, 276 et 96 qui se trouvent au sud de la propriété de la S.C.C.V, VERGERS DU SOLEIL. Les consorts Z... font valoir que ces parcelles englobent la propriété d'un chemin créé au moment de la division du fonds de façon à assurer leur désenclavement. On retrouve mention de cette servitude ainsi décrite : "chemin réservé de cinq mètres de largeur le long de la borne nord du terrain du vendeur pour avoir accès au chemin de propriété", dans l'acte notarié des 19 juillet et 9 décembre 1965 passé entre Raphaël Z... et Joseph G..., aux droits duquel venait Marie G... épouse Z... dont les ayants droit ont repris l'instance (parcelle [...]). On retrouve la mention d'une "servitude de passage commune de 3,80 m, tout le long de la borne commune avec la borne n° 97 section AM" dans un partage du 11 septembre 1986 qui concerne désormais les parcelles [...], [...], [...] et [...]. Nulle part cette servitude ne figure dans le titre concernant la parcelle [...], simplement décrite comme étant bornée "au nord-ouest par Z...", c'est-à-dire la 97, dans l'acte de vente DAMBREVILLE-D... du 11 octobre 1978. Le seul fait que certains des consorts Z... se soient clôturés au nord, suivant des alignements d'ailleurs différents à l'examen du plan annexé par l'expert et surtout à une date que la Cour ignore, ne permet pas de considérer qu'ils auraient à tout le moins prescrit de bonne foi au-delà de ces limites pour l'assiette du chemin que contiennent leurs titres respectifs, en application des dispositions de l'article 2272 alinéa 2 du Code civil. En l'absence d'indices matériels de possession sur place, l'expert H... a appliqué les cotes des actes fondant les propriétés respectives, à savoir le partage des 21 et 22 mai 1987 pour la S.C.V. VERGERS DU SOLEIL (ligne tiretée cyan sur le plan annexé au rapport) et l'acte de vente des 19 juillet et 9 décembre 1965 pour les consorts Z... (ligne tiretée verte). L'expert a constaté que cette double application était cohérente côté ouest mais divergente côté est. Outre le fait que la parcelle [...] ne serait que partiellement bornée (côté ouest) par l'application de la ligne tiretée verte puisqu'elle n'est pas concernée par le titre de 1965, il n'existe aucune raison particulière de privilégier davantage une solution plutôt qu'une autre. La proposition médiane de l'expert (ligne rouge entre les points 24 et 90) apparaît donc équitable car elle ne pénalise pas un fonds au détriment de l'autre. Il conviendra en conséquence d'infirmier le jugement relativement à la limite de propriété et, statuant à nouveau, d'homologuer la proposition de l'expert » ;

ALORS QUE, premièrement, hormis le cas où un texte express autorise le juge à se déterminer en fonction de l'équité, ou encore le cas où les parties d'un commun accord invitent le juge à se prononcer en considération de l'équité, il est interdit au juge, qui a l'obligation de se prononcer en droit, de retenir une solution fondée sur l'équité ; qu'en décidant le contraire, pour se déterminer sur l'équité, les juges du second degré ont violé l'article 12 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, en se référant à l'équité, les juges du fond ont violé l'obligation qui leur était faite de statuer en droit et méconnu les articles 4 du code civil et 12 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, infirmant le jugement, s'agissant de l'emplacement de la limite séparative des fonds, il a décidé que cette limite était déterminée par le trait matérialisé en rouge dans le rapport de l'expert, et invité l'expert à placer des bornes selon cette limite divisoire ;

AUX MOTIFS QUE « La S.C.C.V. VERGERS DU SOLEIL est propriétaire de la parcelle [...] suivant acte notarié du 9 avril 2008. Sa venderesse Maryse Z... épouse F... tenait cette parcelle de 35 ares 75 centiares d'un partage des 21 et 22 mai 1987 entre les héritiers Z... et avait été acquise par leur auteur suivant acte sous seing privé des 1er juillet et 2 septembre 1948. Les intimés sont devenus propriétaires chacun en droit propre et par divisions successives d'un bien appartenant à l'origine aux époux Fernand Z... qui en ont fait donation-partage par acte notarié du 26 novembre 1949. Il s'agit maintenant des parcelles [...], [...], 732.94, 729, 730, 728, 276 et 96 qui se trouvent au sud de la propriété de la S.C.C.V, VERGERS DU SOLEIL. Les consorts Z... font valoir que ces parcelles englobent la propriété d'un chemin créé au moment de la division du fonds de façon à assurer leur désenclavement. On retrouve mention de cette servitude ainsi décrite : "chemin réservé de cinq mètres de largeur le long de la borne nord du terrain du vendeur pour avoir accès au chemin de propriété", dans l'acte notarié des 19 juillet et 9 décembre 1965 passé entre Raphaël Z... et Joseph G..., aux droits duquel venait Marie G... épouse Z... dont les ayants droit ont repris l'instance (parcelle [...]). On retrouve la mention d'une "servitude de passage commune de 3,80 m, tout le long de la borne commune avec la borne n° 97 section AM" dans un partage du 11 septembre 1986 qui concerne désormais les parcelles [...], [...], [...] et [...]. Nulle part cette servitude ne figure dans le titre concernant la parcelle [...], simplement décrite comme étant bornée "au nord-ouest par Z...", c'est-à-dire la 97, dans l'acte de vente DAMBREVILLE-D... du 11 octobre 1978. Le seul fait que certains des consorts Z... se soient clôturés au nord, suivant des alignements d'ailleurs différents à l'examen du plan annexé par l'expert et surtout à une date que la Cour ignore, ne permet pas de considérer qu'ils auraient à tout le moins prescrit de bonne foi au-delà de ces limites pour l'assiette du chemin que contiennent leurs titres respectifs, en application des dispositions de l'article 2272 alinéa 2 du Code civil. En l'absence d'indices matériels de possession sur place, l'expert H... a appliqué les cotes des actes fondant les propriétés respectives, à savoir le partage des 21 et 22 mai 1987 pour la S.C.V. VERGERS DU SOLEIL (ligne tiretée cyan sur le plan annexé au rapport) et l'acte de vente des 19 juillet et 9 décembre 1965 pour les consorts Z... (ligne tiretée verte). L'expert a constaté que cette double application était cohérente côté ouest mais divergente côté est. Outre le fait que la parcelle [...] ne serait que partiellement bornée (côté ouest) par l'application de la ligne tiretée verte puisqu'elle n'est pas concernée par le titre de 1965, il n'existe aucune raison particulière de privilégier davantage une solution plutôt qu'une autre. La proposition médiane de l'expert (ligne rouge entre les points 24 et 90) apparaît donc équitable car elle ne pénalise pas un fonds au détriment de l'autre. Il conviendra en conséquence d'infirmier le jugement relativement à la limite de propriété et, statuant à nouveau, d'homologuer la proposition de l'expert » ;

ALORS QUE, faute d'avoir recherché si le tracé du plan de 1965 ne devait pas être retenu pour permettre le respect d'un droit de passage qui a toujours été maintenu, de s'expliquer sur l'occupation effective du terrain, un droit de propriété pouvant être déduit d'indices ou de présomptions, ou encore sur les superficies respectives de nature à accréditer la pertinence du tracé de 1965 et à montrer l'absence de fondement du tracé de 1987, les juges du fond ont de nouveau privé leur décision de base légale au regard de l'article du code civil.

## **Textes appliqués**

Article 12 du code de procédure civile.