

11 mars 2021  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 20-15.663

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C310125

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 11 mars 2021

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10125 F

Pourvoi n° P 20-15.663

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 MARS 2021

Le syndicat des copropriétaires Le Bleu Azur, dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Azurmer immobilier, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° P 20-15.663 contre l'arrêt rendu le 16 janvier 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires Baie Azur, dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Cabinet Bussutil, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP L. Poulet-Odent, avocat du syndicat des copropriétaires Le Bleu Azur, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat du syndicat des copropriétaires Baie Azur, après débats en l'audience publique du 2 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

## Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires Le Bleu Azur ; le condamne à payer au syndicat des copropriétaires Baie Azur la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires Le Bleu Azur

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement rendu le 8 février 2018 par le tribunal de grande instance de Nice, débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Bleu Azur »,

AUX MOTIFS QUE, sur le droit de passage, selon l'acte notarié du 8 juillet 1988, le fonds appartenant au syndicat des copropriétaires « Le Bleu Azur » bénéficie de deux servitudes conventionnelles de passage sur le fonds du syndicat des copropriétaires « Baie Azur », dans les conditions suivantes : « a) Les parcelles cadastrées section [...], [...] pour 172 m2 et [...], [...] pour 597 m2 (fonds servant - actuellement "Baie Azur") sont grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit de la parcelle cadastrée section [...] [...] pour 1.750 m2 (fonds dominant - actuellement "Le Bleu Azur") la plus étendue qu'il soit et sur une bande de passage de 6 m de large en son extrémité Ouest et de 5 m de large en son extrémité Est, en limite Nord des fonds servant et figurant en teinte rouge hachurée sur plan. Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et en toute heure et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section [...] et par toutes personnes, pour se rendre à ladite parcelle et en revenir avec tous animaux, instruments, machines, véhicules automobiles, engins de chantier et autres choses nécessaires à l'utilisation dudit fonds en ce compris le passage en dessous en vue notamment de l'installation ou l'entretien d'un quelconque réseau d'alimentation ou d'évacuation (...) b) Les parcelles cadastrées section [...], [...] pour 597 m2, [...] pour 631 m2, [...] [...] pour 22 m2, [...] [...] pour 96 m2, [...], [...] pour 78 m2 constituant les fonds servant (actuellement "Baie Azur") sont grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage piétonnier au profit de la parcelle cadastrée section [...] [...] constituant le fonds dominant (actuellement "Le Bleu Azur"). (...) Cette servitude de passage s'exerce sur une bande de terrain constituant une allée pour piétons sous le bâtiment A et permet l'accès à la parcelle [...] à partir de la [...]. Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et en toute heure dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section [...] et par toutes personnes pour se rendre à ladite parcelle et en revenir. Il est toutefois limité au seul usage des piétons » ; La seconde servitude consistant en un droit de passage piétonnier constituée d'une allée permettant d'accéder au fonds dominant par la [...] est l'objet du présent litige, le syndicat intimé soutenant que l'installation d'un portillon avec fermeture électrique à l'entrée de l'allée et digicode constitue une aggravation des conditions de la servitude convenue ; qu'il déplore ainsi une véritable entrave à son droit de passage, puisqu'il n'est pas doté d'une clé de secours mécanique, indispensable en cas de panne, que les services de secours ne peuvent y accéder, qu'il n'existe pas de parlophone ou boîte aux lettres [...] permettant de l'identifier et que les copropriétaires de l'immeuble « Bleu Azur » sont confrontés à des difficultés d'accès (problème du digicode) ; qu'il ressort des pièces produites par le syndicat appelant et notamment : - du procès-verbal d'assemblée générale de « Baie Azur » du 20 juin 1994 et de l'état des dépenses exercice 2014 mentionnant un paiement de 65 838,54 francs pour des portails, - du procès-verbal d'assemblée générale « Baie Azur » du 04 juin 1996 autorisant le syndicat « Le Bleu Azur » à poser sa plaque signalétique sur le portillon d'entrée du passage, - courrier du syndic Bussutil (« Baie Azur ») du 1er juillet 2003 notifiant au syndic « Le Bleu Azur » le changement de code d'accès portillons ; que le système d'installation d'un portillon avec fermeture électrique a été mis en place dès 1994 par le syndicat appelant dans le but de sécuriser la copropriété et a manifestement fonctionné sans difficulté pendant de nombreuses années ; que pour établir les entraves à son droit de passage, le syndicat intimé s'appuie sur deux témoignages : - Mme S... rédigé le 18 mars 2016 indiquant avoir rencontré des difficultés (une fois) pour ouvrir le portillon, manifestement en raison d'un changement du code d'accès dont elle n'avait pas eu connaissance, sans que la date des faits relatés ne soit mentionnée, - M. W..., qui relate un événement survenu au cours de l'été 2009 au cours duquel il n'a pas pu emprunter le portillon compte tenu d'un changement de code ; qu'il communique également deux constats d'huissier dressé le 02 juillet 2015 par Me F... et le 12 juin 2018 par Me H... qui mettent en évidence que : - la première servitude (passage piétons-véhicules) ne pose pas de difficultés, - l'existence effectivement d'un portillon avec digicode installé à l'entrée du passage piéton parant de la [...] pour rejoindre l'immeuble « Le Bleu Azur », sans qu'il en soit mentionné l'impossibilité d'emprunter ce passage ; que la cour observe le peu d'éléments produits par le syndicat intimé pour démontrer l'existence d'entraves à la servitude de passage piétons dont il bénéficie, hormis deux témoins étant observé que : - l'allégation selon laquelle ce système gênerait l'intervention des services secours est inopérant puisque les véhicules de secours ne peuvent accéder à la propriété « Le Bleu Azur » que par la première servitude, la servitude à usage exclusif des piétons n'étant pas assez large et étant interdite à la circulation automobile, - le syndicat « Baie Azur » justifie que le portillon litigieux dispose d'une installation de gâche à rupture de courant permettant au portillon de rester ouvert en cas de coupure de courant, de sorte que la mise à disposition de clés de secours en cas de panne n'est pas nécessaire, - le syndicat « Le Bleu Azur » n'est pas fondé à déplorer l'absence de parlophone ou l'absence de panneau signalétique, la seule obligation pour le fonds servant, au regard du titre, étant de consentir une servitude de passage piétons ; qu'au demeurant, le syndicat « Baie Azur » justifie, à réception de la décision dont appel, avoir neutralisé les systèmes d'ouverture du portillon qui est désormais ouvert sans discontinuer, avec pour conséquence qu'il n'existe à ce jour, en tout état de cause, aucune entrave au droit de passage des copropriétaires de l'immeuble « Le Bleu Azur » ; que le syndicat intimé déplore cette situation et réclame pour sa part, la confirmation des condamnations prononcées par le jugement à l'encontre du

syndicat « Baie Azur » ; que cette demande n'est pas fondée dès lors que : - l'aggravation de la servitude de passage n'était pas établie lors de l'introduction de l'instance et est définitivement exclue à ce jour, - il ne peut en aucun cas imposer au propriétaire du fonds servant l'installation d'un tel système et encore moins, dès lors que le titre ne le prévoit pas, le seul droit dont disposent les copropriétaires « Le Bleu Azur » étant de passer, le premier juge ayant à tort, ajouté des conditions d'utilisation à cette servitude qui n'existent pas consacrant ainsi un droit autonome du fonds dominant de gérer le système de fermeture sur une parcelle qui reste la propriété du fonds servant ; que le syndicat intimé ne peut davantage se plaindre de la neutralisation du système d'ouverture du portillon, le syndicat « Baie Azur » n'ayant aucune obligation à ce titre, le fait que cette situation puisse engendrer des problèmes de sécurité est parfaitement indifférent et ne peut être reproché à l'appelant, dont la seule obligation est de permettre le passage à pied, sans entrave, sur cette allée, ce qui est manifestement le cas ; que sur l'apposition de plaques professionnelles, le syndicat « Le Bleu Azur » reproche au syndicat « Baie Azur » de lui refuser le droit d'apposer des plaques professionnelles, à l'intention de la clientèle, sur le portillon et sur le muret de la [...] ; que, cependant, la servitude convenue ne prévoit pas que les copropriétaires du syndicat « Le Bleu Azur » puissent apposer des plaques professionnelles sur les parties communes du syndicat « Baie Azur » ; qu'en effet, la servitude litigieuse n'a d'autre portée que le passage qu'elle confère à la copropriété « Le Bleu Azur » mais aucune référence n'est faite à une éventuelle possibilité pour les propriétaires du fonds dominant de pouvoir disposer des parties communes appartenant au fonds servant ; que le fait que les copropriétaires de l'immeuble « Baie Azur » puissent, pour leur part, mettre de telles plaques ou enseignes sur la façade dont ils sont copropriétaires ne constitue en rien un droit pour le syndicat intimé d'en faire de même, l'occupation pure et simple des parties communes telle que revendiquée par ce dernier ne saurait en aucun cas être constitutive d'une servitude accessoire à laquelle le propriétaire du fonds dominant peut prétendre, ni comme n'aggravant pas la condition à l'égard du fonds servant ; que sur l'abus de droit de propriété et le trouble anormal de voisinage, une telle situation n'est pas constitutive, comme le prétend le syndicat « Le Bleu Azur », d'un abus de propriété, de la part du syndicat « Baie Azur » ; - que l'intimé ne peut revendiquer l'installation d'un quelconque système de fermeture et ne peut davantage faire grief à l'appelant d'avoir installé un grillage sur sa propriété, le long de l'allée en cause, celui-ci étant fondé à se clôturer sous réserve de ne pas empiéter sur l'assiette du droit de passage, ce qui n'est d'ailleurs pas allégué, - que le refus opposé par le syndicat appelant quant à l'installation de plaques professionnelles n'est nullement injustifié puisqu'il s'agit d'occuper sa propriété ; que quant au trouble anormal de voisinage allégué, force est de constater qu'aucun trouble d'une intensité particulière n'est démontré dès lors qu'aucune pièce n'est produite sur les problèmes d'insécurité et de dégradation des copropriétés, l'intimé se contentant de parler de « risques » et ne pouvant pas à la fois se plaindre d'un portail fermé pour ensuite reprocher son ouverture ; que la preuve n'est pas davantage apportée s'agissant d'un trouble résultant du refus d'apposition des plaques professionnelles ;

1° ALORS QUE tout jugement, à peine de censure, doit être motivé ; que ne satisfait pas à cette obligation le juge qui n'examine pas, même de façon sommaire, les documents soumis à son examen ; qu'en l'espèce, pour établir les entraves apportées à son droit de passage, le syndicat de l'immeuble « Le Bleu Azur », avait produit notamment deux témoignages, ceux de Mme S... (18-03-2016) et de M. W..., et deux constats d'huissier, de Me F... (2-07-2015) et de Me H... (12-06-2018) ; qu'il avait en outre produit trois plaintes adressées par des copropriétaires de l'immeuble « Le Bleu Azur » au cabinet Bussutil, gérant du syndicat de l'immeuble « Baie Azur » ; que, pour rejeter ses demandes, la cour a retenu qu'il produisait « peu d'éléments (...) pour démontrer l'existence d'entraves à la servitude de passage piétons dont il bénéficie, hormis deux témoins » ; qu'en se déterminant ainsi, sans avoir procédé à aucun examen, même sommaire, des trois plaintes susvisées, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2° ALORS QU'il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, pour débouter le syndicat de l'immeuble « Le Bleu Azur » de ses demandes, la cour a retenu que les deux rapports d'huissiers F... (2 juillet 2015) et H... (12 juin 2018) mettaient « en évidence que : - la première servitude (passage piétons-véhicules) ne pose pas de difficultés », et « - l'existence effectivement d'un portillon avec digicode installé à l'entrée du passage piéton partant de la [...] pour rejoindre l'immeuble Bleu Azur, sans qu'il en soit mentionné l'impossibilité d'emprunter ce passage » ; que, pourtant, le procès-verbal F... a constaté, tout au contraire (pp. 4-5), que « les services traditionnels (Poste, livreurs), les services professionnels (police, pompiers, EDF) les clients des professionnels occupants les locaux commerciaux, tout comme les visiteurs ne peuvent accéder à la copropriété "Le Bleu Azur", ni même se signaler, à moins de connaître le code d'accès », et a fait sien ce constat des copropriétaires que « le portillon est actionné par un code de manière électrique et en cas de panne de courant, il nous

est impossible de sortir ou d'entrer, sauf à être en possession de la clé de la serrure du portillon, ce qui n'est pas notre cas, contrairement à l'ensemble des copropriétaires du Baie Azur » et que, « à la suite d'un changement de code unilatéralement fait par la copropriété Baie Azur, [un copropriétaire] n'a pu accéder à ses propres locaux par la [...], faute d'avoir reçu le nouveau code à temps » ; que le même procès-verbal a constaté, ainsi que l'a relevé le syndicat de l'immeuble « Le Bleu Azur », que « la copropriété Bleu Azur référencées au [...] est complètement enclavée, enfermée à l'intérieur de la copropriété Baie Azur au [...], sauf à emprunter l'accès de contournement par la voie privée, située [...], seule servitude que j'ai pu constater comme étant respectée par la copropriété Baie Azur » ; que le procès-verbal H... a confirmé ces constatations, notamment quant au fait que le portillon d'accès desservant la propriété « Le Bleu Azur » était simplement « équipé d'un digicode, mais d'aucun Vigik, ni parlophone permettant aux services de secours, médecin, et autres visiteurs de contacter les copropriétaires ou exploitants de locaux professionnels ou commerciaux à l'intérieur de la copropriété Bleu Azur ( ) aucun parlophone ni passe Vigik n'est visible aux abords du portillon » (p. 5) ; qu'en affirmant dès lors que ces procès-verbaux mettaient en évidence l'absence de difficulté relativement à la servitude litigieuse, la cour a dénaturé ces documents, en violation du principe susvisé ;

3° ALORS QUE, lorsqu'on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user ; que l'existence de plaques, indiquant le nom d'un immeuble bénéficiaire d'une servitude, situé en retrait, et celui de ses occupants, ainsi que des boîtes aux lettres et une sonnette reliée à cet immeuble constituent des « accessoires indispensables de la servitude de passage » ; qu'en l'espèce, le syndicat de l'immeuble « Le Bleu Azur », totalement enclavé, avait soutenu que l'ensemble de ses copropriétaires, professionnels ou non, rencontraient les plus grandes difficultés pour être localisés par des tiers extérieurs à la copropriété, et que la copropriété « Baie Azur » refusait indûment notamment l'apposition de plaques professionnelles, ce qui constituait une entrave à la servitude de passage ; que, pour rejeter ses demandes, la cour a retenu que la servitude convenue, qui n'était que de passage, ne prévoyait pas l'apposition de telles plaques sur les parties communes du syndicat « Baie Azur », et que l'apposition de plaques et enseignes sur la façade de l'immeuble « Baie Azur » par ses copropriétaires ne créait pas de droit pour la copropriété voisine à y adjoindre les siennes, dès lors que l'occupation des parties communes demandée ne constituait pas un accessoire de la servitude de passage ; qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée si les plaques en question, permettant l'identification des copropriétaires de l'immeuble « Le Bleu Azur » bénéficiant de la servitude, ne constituaient pas elles-mêmes un accessoire indispensable à l'exercice du droit de passage, dès lors qu'il était nécessaire que son accès fût signalé aux tiers, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 696 du code civil ;

4° ALORS QUE l'exposant avait soutenu dans ses écritures, que la circonstance, relevée par les deux procès-verbaux des 2 juillet 2015 et 12 juin 2018, que le portillon n'était équipé d'aucun parlophone relié à l'immeuble « Le Bleu Azur » – le syndicat de l'immeuble « Baie Azur » se refusant à en installer un – constituait un obstacle majeur au libre usage de la servitude, dès lors que les tiers, privés ou professionnels, se trouvaient ainsi empêchés d'identifier les habitants de l'immeuble « Le Bleu Azur » ou les professionnels qui y exerçaient leur activité, libérale ou commerciale ; qu'en se bornant, pour juger que la servitude n'était pas entravée, à retenir que le passage était libre, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette absence de parlophone constituait pas un obstacle majeur à ce libre usage, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 701 du code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 4a  
16 janvier 2020 (n°18/03968)

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-03-2021

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4A 16-01-2020