

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 30 janvier 2012) que M. et Mme X... sont propriétaires d'une maison à usage d'habitation sur des parcelles cadastrées B 753 et 757, voisines de celles, cadastrées B 750 et 752, appartenant aux conjoints Alain Y... et Marc Z... (les conjoints Y...-Z...) qui y ont fait édifier une maison d'habitation ; qu'une servitude de passage et de canalisations a été consentie dans un acte de donation-partage du 5 septembre 2002 par les auteurs des vendeurs des époux X... sur les parcelles 753 et 757 pour assurer la desserte du lot formé par les parcelles 750 et 752 ; que les époux X... ont assigné les conjoints Y...-Z... en constatation de l'extinction de la servitude de passage du fait de l'aménagement d'un chemin mettant fin à l'état d'enclave ;

Sur le moyen unique :

M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes tendant à voir juger que leur fond cadastré B n° 753-757 n'est plus grevé d'une servitude de passage aérienne au profit de la parcelle cadastrée B n° 750-752 appartenant à MM. Y... et Z..., alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de cessation de l'état d'enclave d'une parcelle, le droit de passer sur le fonds d'autrui pour accéder à la voie publique ne peut être maintenu que si la desserte du fonds dominant n'est pas assurée de façon suffisante ; que, pour maintenir au profit de la parcelle B n° 750-752 appartenant aux conjoints Y...-Z... un droit de passage sur la parcelle B n° 753-757 de M. et Mme X..., la cour d'appel, après avoir relevé que les propriétaires du fonds dominant avaient aménagé un accès vers la voie publique « permettant le passage à pied et en véhicule automobile », s'est bornée à faire état de la forte pente présentée par cet accès et de l'existence de replats « pour rejoindre le garage des voitures » ; qu'en statuant ainsi sans caractériser en quoi ces inconvénients, qui relevaient de l'inconfort, empêchaient le fonds d'être exploité selon sa vocation normale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale aux regards des articles 682 et 685-1 du code civil ;

2°/ qu'en cas de cessation de l'état d'enclave d'une parcelle, le droit de passer sur le fonds d'autrui pour accéder à la voie publique ne peut être maintenu que si la desserte du fonds dominant n'est pas assurée de façon suffisante ; qu'en se bornant à retenir, après avoir expressément relevé que les propriétaires du fonds dominant avaient aménagé un accès vers la voie publique « permettant le passage à pied et en véhicule automobile », que la proximité d'une borne à incendie près de l'entrée de la parcelle n° 753-757 appartenant à M. et Mme X... justifiait le maintien de la servitude de passage aux profits des propriétaires de la parcelle n° 750-752, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à caractériser l'insuffisance de la desserte de cette parcelle conformément à sa destination et a privé sa décision de base légale aux regards des articles 682 et 685-1 du code civil ;

3°/ qu'une servitude de canalisations sur le fonds d'autrui n'implique pas, au profit du propriétaire du fond dominant, un droit de passage aérien permanent sur le fond servant, dans le seul but d'accéder aux canalisations et de les entretenir ; qu'en retenant, par des motifs généraux, que la servitude de passage aérienne constituait l'accessoire nécessaire de la servitude de passage des canalisations puisque cette dernière impliquait une surveillance et un entretien par le propriétaire du fonds dominant, la cour d'appel a violé l'article 696 du code civil ;

4°/ que les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'en retenant que la servitude de passage aérienne constituait un accessoire nécessaire de l'exercice de la servitude de canalisations de sorte qu'elle devait subsister même en cas de cessation de l'enclave, sans constater que cela résultait des termes de l'acte de partage du 5 septembre 2002 qui avait à l'origine institué la servitude de passage aérienne et la servitude de passage des canalisations en raison de l'état d'enclave de la parcelle 750-752, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 691 et 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le chemin aménagé présentait une forte pente, que la borne incendie, implantée dans une zone de protection de lutte contre l'incendie dont faisait partie l'habitation des conjoints Y...-Z..., était à une distance

trop importante de ce fonds pour permettre une intervention rapide des services de secours en cas de sinistre, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'insuffisance de la desserte du fonds appartenant aux consorts Y... et la nécessité du maintien de la servitude de passage au profit de ce fonds, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au caractère accessoire de la servitude de passage par rapport à l'exercice de la servitude de canalisations, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. Y... et à M. Z... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf avril deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes tendant à voir dire et juger que leurs fonds cadastré B n° 753-757 n'est plus grevé d'une servitude de passage arienne au profit de la parcelle cadastrée B n° 750-752 appartenant à Messieurs Y... et Z....

AUX MOTIFS QUE les pièces produites font apparaître que les consorts Y...-Z... ont aménagé sur le chemin de la Tuilerie situé en contrebas un accès permettant le passage à pied et en véhicule automobile ; que toutefois il résulte du procès-verbal de constat dressé par huissier le 20 octobre 2009 à la demande des consorts Y...-Z... que cet accès présente une forte pente, d'environ 10 % et présente deux replats pour rejoindre le garage des voitures ; que la borne incendie implantée dans le cadre d'une zone de protection de lutte contre l'incendie dont fait partie l'habitation des intimés se trouve à quelques mètres de l'entrée de la servitude ; qu'il n'existe aucun réseau entre l'habitation des consorts Y...-Z... et l'accès par le chemin rural de la Tuilerie et aucune trace de réseau sur la partie basse de ce chemin ; que l'huissier précise que la distance entre les compteurs et l'entrée de la propriété des consorts Y...-Z... est d'environ 130 mètres par la servitude et de 1300 mètres par la route ; que ces éléments démontrent que la desserte du fonds Y...-Z... n'est pas assurée de façon suffisante par le chemin de la Tuilerie, dès lors que la borne incendie est à une distance trop importante de ce fonds pour permettre une intervention rapide des services de secours en cas de sinistre et que la servitude de passage aérienne, dont seule la suppression est sollicitée, constitue un accessoire nécessaire de l'exercice de la servitude de canalisations impliquant une surveillance et un entretien par le propriétaire du fonds dominant ;

1°) ALORS QU'en cas de cessation de l'état d'enclave d'une parcelle, le droit de passer sur le fonds d'autrui pour accéder à la voie publique ne peut être maintenu que si la desserte du fonds dominant n'est pas assurée de façon suffisante ; que, pour maintenir au profit de la parcelle B n° 750-752 appartenant aux consorts Y...-Z... un droit de passage sur la parcelle B n° 753-757 des exposants, la Cour d'appel, après avoir relevé que les propriétaires du fonds dominant avaient aménagé un accès vers la voie publique « permettant le passage à pied et en véhicule automobile » (arrêt page 5, al. 3), s'est bornée à faire état de la forte pente présentée par cet accès et de l'existence de replats « pour rejoindre le garage des voitures » (arrêt page 5, al. 4) ; qu'en statuant ainsi sans caractériser en quoi ces inconvénients, qui relevaient de l'incommodité, empêchaient le fonds d'être exploité selon sa vocation normale, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale aux regard des articles 682 et 685-1 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en cas de cessation de l'état d'enclave d'une parcelle, le droit de passer sur le fonds d'autrui pour accéder à la voie publique ne peut être maintenu que si la desserte du fonds dominant n'est pas assurée de façon suffisante ; qu'en se bornant à retenir, après avoir expressément relevé que les propriétaires du fonds dominant avaient aménagé

un accès vers la voie publique « permettant le passage à pied et en véhicule automobile » (arrêt page 5, al. 3), que la proximité d'une borne à incendie près de l'entrée de la parcelle n° 753-757 appartenant aux exposants justifiait le maintien de la servitude de passage aux profits des propriétaires de la parcelle n° 750-752, la Cour d'appel a statué par des motifs impropres à caractériser l'insuffisance de la desserte de cette parcelle conformément à sa destination et a privé sa décision de base légale aux regard des articles 682 et 685-1 du Code civil ;

3°) ALORS QU'une servitude de canalisations sur le fonds d'autrui n'implique pas, au profit du propriétaire du fond dominant, un droit de passage aérien permanent sur le fond servant, dans le seul but d'accéder aux canalisations et de les entretenir ; qu'en retenant, par des motifs généraux, que la servitude de passage aérienne constituait l'accessoire nécessaire de la servitude de passage des canalisations puisque cette dernière impliquait une surveillance et un entretien par le propriétaire du fonds dominant (arrêt page 5, al. 8), la Cour d'appel a violé l'article 696 du Code civil ;

4°) ALORS QUE les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ; qu'en retenant que la servitude de passage aérienne constituait un accessoire nécessaire de l'exercice de la servitude de canalisations de sorte qu'elle devait subsister même en cas de cessation de l'enclave, sans constater que cela résultait des termes de l'acte de partage du 5 septembre 2002 qui avait à l'origine institué la servitude de passage aérienne et la servitude de passage des canalisations en raison de l'état d'enclave de la parcelle 750-752, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 691 et 1134 du Code civil.