

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 5 juin 2013) que la société Casa di Petra (la société), a assigné en référé, sur le fondement des dispositions de l'article 809 du code de procédure civile, son voisin, M. X..., en rétablissement du passage sur un chemin longeant la parcelle de celui-ci, se prévalant de l'état d'enclave de sa propriété, de l'impossibilité d'effectuer des travaux de construction immobilière et de la violation d'une servitude conventionnelle de passage ;

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la société bénéficiait d'un accès à la voie publique sur les fonds appartenant à son gérant et en particulier par un passage sur les parcelles 1002 et 1003, suffisant pour lui permettre de réaliser ses travaux de construction et ses aménagements, lesquels se poursuivaient, et retenu que la servitude conventionnelle de passage dont la société se prévalait ne portait pas sur le chemin sur lequel elle demandait le passage, la cour d'appel, qui n'a pas fait application de l'article 808 du code de procédure civile, a pu déduire de ces seuls motifs que l'existence d'un trouble manifestement illicite n'était pas caractérisée ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la sixième branche du moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Casa di Petra aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Casa di Petra à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Casa di Petra ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Casa di Petra

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté les demandes de la société Casa di petra tendant à ce que M. X... soit condamné sous astreinte à restaurer l'accès au chemin longeant sa parcelle tel que figurant au plan du permis de construire, à ce qu'elle soit autorisée à effectuer les travaux d'aménagement du passage à ses frais avancés, et à ce que M. X... soit condamné sous astreinte à laisser libre l'accès ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SARL Casa di petra prétend que le trouble apporté par M. X... à son passage sur le fonds de celle-ci est illicite à la fois parce qu'elle est enclavée et parce qu'elle bénéficie d'une servitude conventionnelle ; que force est de constater que la SARL Casa di petra n'a jamais réclamé sur le fonds de son voisin un passage pour assurer la desserte de son fonds ; que l'appelant ne rapporte pas non plus la preuve qui lui incombe que son fonds est actuellement enclavé ; qu'au contraire, comme l'a justement relevé le premier juge, il ressort des constats effectués par l'huissier de justice qu'elle dispose de divers autres accès qu'elle utilise actuellement pour poursuivre sa construction ;

que par ailleurs, le fonds cadastré F 286 appartenant à la SARL Casa di petra a bénéficié d'une servitude de passage en vertu d'un acte notarié de partage en date du 14 février 1975 ; que cependant, aux termes de l'acte constitutif, l'assiette de cette servitude suivait la limite sud de la parcelle F 2358 appartenant à M. X..., et non la limite nord où se trouve le chemin litigieux objet de la présente procédure ; que l'appelant fait valoir que l'assiette aurait été modifiée par un acte de partage du 29 décembre 1992 ; que néanmoins il résulte de cet acte que la modification n'a porté que sur la partie antérieure du tracé, située entre les parcelles 1889 et 2768 d'une part et 1890 et 1891 d'autre part ; qu'enfin l'acte de partage du 13 août 2003 constitue une servitude sur le fonds 2358 de M. X... au profit des seuls parcelles 2359, 2360, 2361 ; que l'auteur de la SARL Casa di petra n'était pas partie à l'acte et son fonds n'était concerné ni par le partage, ni par cette servitude de passage ; que c'est donc à bon droit que le premier juge, après avoir constaté l'absence de trouble manifestement illicite, a déclaré l'action de la SARL Casa di petra mal fondée et l'a déboutée de son action ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE la SARL Casa di petra se prévaut d'un trouble illicite causé par Monsieur Jean-Louis X... dans l'exercice de la servitude dont elle bénéficie ; attendu qu'elle prétend doublement :- être enclavée,- bénéficié d'une servitude conventionnelle de passage ; que vu les dispositions de l'article 682 du code civil, la preuve de la situation d'enclave incombe à celui qui s'en prévaut ; attendu qu'en l'espèce, la Sarl Casa di petra ne démontre pas l'état d'enclave actuel de son terrain ; qu'elle se contente en réalité de verser aux débats les pièces relatives à la servitude conventionnelle dont elle se prévaut ; qu'au contraire, il ressort des procès-verbaux de constat établis les 7 février 2012, 25 février et 7 mars 2012 par Maître Janie C..., huissier de justice à Bonifacio, et établis à la demande de Monsieur Jean-Louis X..., que la SARL Casa di petra bénéficie, notamment sur les fonds appartenant à Monsieur Olivier Y..., son gérant, divers autres accès permettant sa desserte depuis la voie publique, par exemple par un passage sur les parcelles 1002 et 1003 ; que plusieurs des photographies annexées aux procès-verbaux de constat d'huissier établis par Maître Janie C..., en particulier celles du procès-verbal de constat en date du 7 février 2012, montrent même que la demanderesse dispose d'accès plus praticables et plus directs à son fonds que l'accès qu'elle revendique au titre de la servitude ; que le procès-verbal de constat en date du 28 mars 2012 objective pour sa part un avancement des travaux ; que l'état d'enclave n'est pas démontré ; que la SARL Casa di petra se prévaut par ailleurs d'une servitude de passage conventionnelle sur le fonds de Monsieur Jean-Louis X... ; que Monsieur Jean-Louis X... ne conteste nullement être débiteur d'une servitude de passage sur son fonds, selon acte constitutif en date du 14 février 1975 : il soutient en revanche que selon cet acte, la servitude grevant son fonds n'est que de quatre mètres de largeur d'une part, et que son assiette est située en limite sud de sa propriété, soit à l'exact opposé de l'assiette de l'accès créé et revendiqué par la SARL Casa di petra (...); qu'aux termes de ces stipulations, qu'il s'agisse de l'acte du 14 février 1975 ou de l'acte du 16 juin 2005, la servitude de passage incombant au fonds servant devenu propriété de Monsieur X... n'est donc que de 4 mètres ; que la SARL Casa di petra ne peut revendiquer au bénéfice de sa parcelle cadastrée section F, n 2739, la servitude de passage de 5 mètres définie dans l'acte de partage du 13 août 2003, la servitude édictée dans cet acte ne concernant que la desserte des parcelles 2358, 2359 et 2360 et 2361 entre elles, et étant donc parfaitement étrangère au présent litige ; qu'en outre il résulte clairement de l'acte du 29 décembre 1992 (cf pièces 55 et suivantes du défendeur) que le tracé de la servitude originelle a été modifié et ne correspond plus au tracé dont se prévaut la demanderesse ; qu'au total l'action de la SARL Casa di petra apparaît mal fondée, comme procédant d'une interprétation erronée des titres constitutifs ; qu'il est manifeste que les travaux d'aménagement et de construction entrepris par la demanderesse se poursuivent ; qu'il est établi que cette dernière dispose en outre d'accès plus commodes et moins dommageables à son voisin que le passage sur la propriété de Monsieur X..., contraint de subir à tort et inutilement le passage d'engins de chantier et en outre des travaux d'élargissement de voie à proximité immédiate de son habitation ; que dans ces circonstances, aucun trouble manifestement illicite ne peut être constaté au bénéfice de la SARL ; que la SARL Casa di petra sera en conséquence déboutée de son action en référé ;

1° ALORS QUE la société Casa di petra soulignait, offres de preuve à l'appui, qu'elle n'avait obtenu de ses voisins que des accès temporaires n'empêchant pas que son fonds soit enclavé (conclusions, p. 17 à 20) ; qu'ainsi elle précisait (ibidem) que l'autorisation consentie par M. Z... avait pris fin le 15 janvier 2012, que celle accordée par M. A... était expirée cependant que des scellés étaient apposés sur le passage depuis le 1er mai 2012, que M. B... n'avait lui aussi donné qu'un accord ponctuel, et que tel avait été ensuite le cas des propriétaires de la parcelle F 2068 ; qu'en déniait l'état d'enclave en se bornant à affirmer que la société Casa di petra bénéficiait d'accès sur les fonds voisins, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si ces accès n'étaient pas que temporaires et n'avaient pas pris fin, la cour d'appel a privé a décision de base légale au regard des articles 682 du code civil et 809 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE la société Casa di petra observait également, offres de preuve à l'appui, que les passages temporaires qu'elle avait pu obtenir de ses voisins ne lui offraient pas un accès suffisant à son fonds pour poursuivre ses opérations de construction, notamment pour faire circuler ses camions toupies transportant le béton, ni de toute façon pour accéder à une parcelle destinée à être édifiée de maisons d'habitation (conclusions, p. 19 et 20) ; qu'en ne s'expliquant pas davantage sur ce point, pour écarter l'état d'enclave en se bornant à affirmer que la société Casa di petra bénéficiait d'accès sur les fonds voisins, la cour d'appel a privé a décision de base légale au regard des articles 682 du code civil et 809 du code de procédure civile ;

3° ALORS QU'en déniant que M. X... causait un trouble manifestement illicite en faisant obstacle au passage sur le chemin situé au nord de sa parcelle, au prétexte que les titres produits auraient démontré que le fonds de la société Casa di petra ne bénéficiait pas d'une servitude conventionnelle de passage sur ce chemin, la cour d'appel a tranché une difficulté sérieuse et excédé les pouvoirs du juge des référés, en violation des articles 808 et 809 du code de procédure civile ;

4° ALORS QUE nul ne peut se rendre justice à lui-même ; que commet un trouble manifestement illicite le propriétaire d'un fonds sur lequel, en fait, s'exerce un passage au profit d'un fonds voisin et qui entreprend d'empêcher ce passage, se faisant ainsi justice à lui-même ; qu'en s'abstenant de rechercher si, comme la société Casa di petra le soutenait, elle-même et ses auteurs n'avaient pas bénéficié du passage sur le chemin situé au nord du fonds de M. X... jusqu'à ce que ce dernier y fasse obstacle, auquel cas le trouble manifestement illicite était avéré, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 du code de procédure civile ;

5° ALORS QUE commet un trouble manifestement illicite celui qui se rend justice à lui-même, par cela seul qu'il use d'une voie de fait, inadmissible dans un Etat de droit, sans qu'il importe que la victime réussisse à pallier aux conséquences préjudiciables de ses agissements ; qu'à supposer qu'elle ait écarté le trouble manifestement commis par M. X... en empêchant le passage sur le chemin situé au nord de son fonds, au prétexte que la parcelle de la société Casa di petra n'était pas enclavée, grâce aux passages offerts par ses autres voisins, la cour d'appel a violé l'article 809 du code de procédure civile ;

6° ALORS QUE l'arrêt attaqué a dénié le droit de la société Casa di petra de passer sur le chemin situé au nord de la parcelle de M. X..., à l'effet d'écarter le trouble manifestement illicite consistant à empêcher le libre exercice de ce droit, motif pris de ce que l'acte du 14 février 1975 avait conféré une servitude de passage au sud de cette parcelle au profit du fonds F 286 dont l'exposante est devenue propriétaire mais que la modification de l'assiette de la servitude par l'acte de partage du 29 décembre 1992 portait sur une partie antérieure du tracé, située entre des parcelles autres que celle de la société Casa di petra ; qu'en statuant ainsi, quand l'acte du 29 décembre 1992 stipulait expressément que la servitude de passage s'exerçait au profit du fonds F 286, la cour d'appel a dénaturé cet acte et violé l'article 1134 du code civil.