

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 juin 2014), que M. X... et M. et Mme Y..., propriétaires de parcelles, ont assigné M. Z... en constat de l'enclave de leurs parcelles et reconnaissance d'une servitude de passage sur celles appartenant à ce dernier ;

Attendu que les consorts X...- Y... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que, pour dénier l'état d'enclave, l'arrêt attaqué a retenu que les consorts X...- Y... ne pouvaient invoquer la largeur insuffisante du chemin d'exploitation au regard des exigences du PLU relatives à la sécurité et en particulier à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie parce que leurs fonds étaient déjà bâtis, que le chemin desservait d'autres habitations et qu'en tout état de cause les services de lutte contre l'incendie pourraient passer par l'accès le plus approprié et le plus rapide ; qu'en statuant par ces motifs, impropres à établir que le chemin en cause permettait de circuler aux engins de lutte contre l'incendie et offrait ainsi un accès suffisant, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil ;

2°/ que les consorts X...- Y... soulignaient qu'ils habitaient au milieu d'une zone boisée soumise au risque d'incendie, que l'accès à leurs fonds se faisait par un chemin bordé de murs en pierres et se réduisant par endroits à 2 mètres 50 de large, que les véhicules de lutte contre l'incendie étaient d'un gabarit de 2 mètres 50 de largeur et que le guide de lutte contre l'incendie dans le département du Var prévoyait que les voies permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie devaient être d'une largeur minimale de 4 à 6 mètres avec une aire de croisement de 2 mètres de surlargeur et 30 mètres de longueur tous les 500 mètres maximum, de sorte que les services de secours et de lutte contre l'incendie ne pouvaient accéder à leurs fonds ; qu'en ne répondant pas à ce moyen en se bornant à affirmer que les services de lutte contre l'incendie pourraient passer par l'accès le plus approprié et le plus rapide, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que, pour dénier l'état d'enclave, l'arrêt attaqué a également retenu que les consorts X...- Y... étaient informés dans leur titre qu'ils ne disposaient pas de servitude de passage sur le fonds de M. Z... ; qu'en statuant par ce motif radicalement inopérant s'agissant de la servitude légale de passage pour cause d'enclave, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil ;

4°/ que M. Z... soutenait que la demande de désenclavement devait être repoussée parce que les exposants disposaient déjà d'un accès à la voie publique ; qu'en revanche, il n'a jamais conclu au rejet de cette demande parce que son fonds n'était pas riverain de la voie publique et que n'avaient pas été attirés à la procédure les propriétaires des parcelles séparant la sienne de la voie publique, de sorte que le droit de passage revendiqué n'eût pas permis le désenclavement ; qu'en soulevant d'office ce moyen, sans préalablement inviter les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé le principe de la contradiction et l'article 16 du code de procédure civile ;

5°/ que les consorts X...- Y... approuvaient expressément les motifs du jugement entrepris selon lesquels l'accès à leurs fonds se faisait actuellement à partir de la voie publique dénommée chemin du Baguier, en empruntant le chemin privé des Ramades, puis le tracé longeant la propriété de M. Z... ; qu'en outre, ils se prévalaient d'une servitude de passage bénéficiant depuis des décennies à l'ensemble des propriétaires contigus, à savoir le « chemin de servitudes dit chemin des Ramades » selon les termes d'une note de synthèse réalisée par le notaire C... et annexée au rapport de l'expert judiciaire Vernet ; qu'en toute hypothèse, en affirmant que le droit de passage sur le fonds de M. Z... n'eût pas permis le désenclavement, sans rechercher si les consorts X...- Y... ne bénéficiaient pas d'un droit de passage sur le chemin privé des Ramades reliant la parcelle de M. Z... à la voie publique dite chemin du Baguier, la cour d'appel a violé le principe de la contradiction et l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté, au vu des pièces produites, que les parcelles appartenant à M. X... et aux époux Y...

étaient desservies par un chemin d'exploitation de nature à assurer le passage de véhicules et à permettre l'accès à d'autres habitations depuis la voie publique, et souverainement retenu que les services de secours emprunteraient en cas de nécessité le parcours le plus rapide pour eux, la cour d'appel a pu en déduire, sans méconnaître l'article 682 du code civil ni le principe de la contradiction, que l'état d'enclave n'était pas démontré ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... et M. et Mme Y... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. X... et M. et Mme Y...

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a débouté Monsieur X... et Monsieur et Madame Y... de leur demande tendant à se voir accorder une servitude de passage sur les parcelles cadastrées commune de La Ciotat, section n° BY 961, 964, 965, 552, 551 et 549 appartenant à Monsieur Z... ;

AUX MOTIFS QUE « dans le cas présent les parcelles BY 260, 752 et 755 appartenant à Monsieur X... et BY 753 et 754 appartenant aux époux Y... ne disposent d'aucune façade donnant sur la voie publique ; que toutefois elles sont desservies, côté ouest, par un chemin d'exploitation qui rejoint la voie publique, à savoir le chemin de la Civade Verte ; qu'il ressort du procès-verbal de transport sur les lieux dressé par le premier juge que ce chemin d'exploitation est goudronné et bordé de murs en pierres sèches sur la quasi-totalité de son parcours, qu'il dessert sept propriétés à gauche et trois à droite lesquelles ne disposent pas d'autre accès à la voie publique, qu'aux points les plus étroits la largeur du chemin est de 2,50 mètres ; que le 12 septembre 2013 la SARL Géoexpertise a dressé, à la demande de Monsieur Z..., un plan topographique des lieux ; que ce document a été régulièrement communiqué aux débats et soumis à la libre discussion des parties, de sorte qu'il constitue un moyen de preuve parfaitement recevable, en ressort que le chemin d'exploitation menant des fonds X... et Y... au chemin de la Civade Verte présente une largeur irrégulière variant de 8,99 m en son point le plus large à 2,23 m en son passage le plus étroit, une moyenne de 4 m de large sur la plus grande partie de son tracé avec cinq rétrécissements inférieurs à 3 m des aires de stationnement et de retournement. Six portails desservant des propriétés riveraines ouvrent sur ce chemin ; que Monsieur X... et les époux Y... ont acquis leurs propriétés entre les mains des époux Richard A... respectivement les 19 janvier 2001 et 18 avril 1991. Les terrains étaient déjà bâtis lors de ces acquisitions ; que dans le paragraphe relatif aux servitudes des titres X... et Y... il est indiqué : « Il est précisé que dans l'acte de partage des 9 et 12 août 1941 il est mentionné la clause suivante : de convention expresse entre les copartageants, le chemin particulier situé côté couchant de l'immeuble partagé reste commun entre eux et les héritiers de Mathieu B... » ; qu'et dans le paragraphe relatif aux conditions particulières : « il est expressément convenu entre les parties que l'accès à la parcelle vendue se fera par le chemin au couchant ci-dessus visé dans l'acte du 12 août 1941 et non par celui au levant qui ne constitue qu'une simple tolérance, aucun acte de servitude n'ayant jamais été régularisé. Si l'accès par le levant était supprimé, l'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur » ; qu'il ressort des constatations matérielles consignées dans le procès-verbal de transport sur les lieux et du plan dressé par Géoexpertise que le chemin d'exploitation est, compte tenu de sa configuration, de sa largeur,

de son état et de son revêtement, de nature à assurer suffisamment le passage de véhicules et la desserte des parcelles bâties X... et Y... ; que le caractère suffisant de cette desserte est confirmé par le fait que ce chemin est le seul Boas à plusieurs autres terrains construits ; qu'il ressort en outre des titres que Monsieur X... et les époux Y... ont été parfaitement informés que les fonds qu'ils achetaient ne bénéficiaient d'aucun droit de passage sur le fonds Z... et étaient desservis par le chemin d'exploitation situé à l'ouest de leurs propriétés ; que Monsieur X... et les époux Y... ne sauraient utilement soutenir que la largeur du chemin d'exploitation est insuffisante à la desserte de propriétés bâties en regard des dispositions du plan local d'urbanisme révisé en 2006 qui exige que les voies d'accès puissent satisfaire aux règles de sécurité et notamment aux passages des véhicules contre l'incendie alors que leurs fonds sont déjà bâtis, que le chemin dessert plusieurs autres habitations et qu'en tout état de cause, on cas de besoin, les services incendie pourront passer par l'accès le plus approprié et le plus rapide ; qu'ils ne sauraient davantage soutenir utilement que ce chemin n'a jamais été entretenu et est inutilisable alors d'une part qu'il s'agit là d'affirmations qui ne sont démontrées par aucune des pièces produites aux débats, alors d'autre part, que le riverain d'un chemin d'exploitation ne saurait se prévaloir de ce qu'il n'a pas entretenu l'assiette du chemin pour solliciter un droit de passage pour cause d'enclave sur le fonds d'un tiers ; qu'il en résulte que l'état d'enclave allégué n'est pas démontré ; qu'il convient au surplus de relever que le fonds de Monsieur Z... n'est pas lui-même riverain de la voie publique, à savoir le chemin du Baguier, et que Monsieur X... et les époux Y... n'ont pas appelé en cause les propriétaires des fonds joignant à l'Est le chemin du Baguier, de sorte que le droit de passage sollicité ne serait pas de nature à désenclaver leurs fonds » ;

ALORS premièrement QUE pour dénier l'état d'enclave, l'arrêt attaqué a retenu que les exposants ne pouvaient invoquer la largeur insuffisante du chemin d'exploitation au regard des exigences du PLU relatives à la sécurité et en particulier à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, parce que leurs fonds étaient déjà bâtis, que le chemin desservait d'autres habitations et qu'en tout état de cause les services de lutte contre l'incendie pourraient passer par l'accès le plus approprié et le plus rapide ; qu'en statuant par ces motifs, impropres à établir que le chemin en cause permettait de circuler aux engins de lutte contre l'incendie et offrait ainsi un accès suffisant, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil ;

ALORS deuxièmement QUE les exposants soulignaient qu'ils habitaient au milieu d'une zone boisée soumise au risque d'incendie, que l'accès à leurs fonds se faisait par un chemin bordé de murs en pierres et se réduisant par endroits à 2 mètres 50 de large, que les véhicules de lutte contre l'incendie étaient d'un gabarit de 2 mètres 50 de largeur, et que le guide de lutte contre l'incendie dans le département du Var prévoyait que les voies permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie devaient être d'une largeur minimale de 4 à 6 mètres avec une aire de croisement de 2 mètres de surlargeur et 30 mètres de longueur tous les 500 mètres maximum, de sorte que les services de secours et de lutte contre l'incendie ne pouvaient accéder à leurs fonds (conclusions, p. 21) ; qu'en ne répondant pas à ce moyen en se bornant à affirmer que les services de lutte contre l'incendie pourraient passer par l'accès le plus approprié et le plus rapide, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS troisièmement QUE pour dénier l'état d'enclave, l'arrêt attaqué a également retenu que les exposants étaient informés dans leur titre qu'ils ne disposaient pas de servitude de passage sur le fonds de Monsieur Z... ; qu'en statuant par ce motif radicalement inopérant s'agissant de la servitude légale de passage pour cause d'enclave, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil ;

ALORS quatrièmement QUE Monsieur Z... soutenait que la demande de désenclavement devait être repoussée parce que les exposants disposaient déjà d'un accès à la voie publique ; qu'en revanche, il n'a jamais conclu au rejet de cette demande parce que son fonds n'était pas riverain de la voie publique et que n'avaient pas été attirés à la procédure les propriétaires des parcelles séparant la sienne de la voie publique de sorte que le droit de passage revendiqué n'eût pas permis le désenclavement ; qu'en soulevant d'office ce moyen, sans préalablement inviter les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé le principe de la contradiction et l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS cinquièmement QUE les exposants approuvaient expressément les motifs du jugement entrepris selon lesquels l'accès à leurs fonds se faisait actuellement à partir de la voie publique dénommée chemin du Baguier, en empruntant le chemin privé des Ramades, puis le tracé longeant la propriété de Monsieur Z... (conclusions, p. 9) ; qu'en outre, ils se prévalaient d'une servitude de passage bénéficiant depuis des décennies à l'ensemble des propriétaires contigus, à savoir le « chemin de servitudes dit chemin des Ramades » selon les termes d'une note de synthèse réalisée par le

notaire C... et annexée au rapport de l'expert judiciaire Vernet (conclusions, p. 10) ; qu'en toute hypothèse, en affirmant que le droit de passage sur le fonds de Monsieur Z... n'eût pas permis me désenclavement sans rechercher si les exposants ne bénéficiaient pas d'un droit de passage sur le chemin privé des Ramades reliant la parcelle de Monsieur Z... à la voie publique dite chemin du Baguier, la cour d'appel a violé le principe de la contradiction et l'article 16 du code de procédure civile.