

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 février 2022

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10081 F

Pourvoi n° W 20-22.777

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 FÉVRIER 2022

La société Etablissement public Grands projets de Polynésie, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est [Adresse 6], anciennement dénommé EPIC Tahiti Nui aménagement et développement TNAD, a formé le pourvoi n° W 20-22.777 contre l'arrêt rendu le 10 septembre 2020 par la cour d'appel de Papeete (chambre des terres), dans le litige l'opposant à Mme [R] [N], épouse [J], domiciliée [Adresse 7], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations écrites de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat de la société Etablissement public Grands projets de Polynésie, de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de Mme [N], après débats en l'audience publique du 4 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, 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.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont 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.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Etablissement public Grands projets de Polynésie aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Etablissement public Grands projets de Polynésie et la condamne à payer à Mme [N] 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 neuf février deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat aux Conseils, pour la société Etablissement public Grands projets de Polynésie.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

(assiette de la servitude de passage)

L'établissement TNAD, nouvellement dénommé Grands projets de Polynésie, FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la parcelle A du partage des parcelles n°[Cadastre 1] et [Cadastre 2] de la terre [Localité 5] (partie) cadastrée BP n°[Cadastre 3] pour une contenance de 13a 07ca, propriété de la société TNAD est grevée d'une servitude de passage d'une largeur de 3 mètres au profit du lot II attribué à Mme [R] [N] épouse [J], telle que figurant dans l'acte de partage dressé par maître [U] [E] le 20 avril 1963 transcrit à la conservation des hypothèques de Papeete le 28 mai 1963 volume 444 n°58, d'avoir ordonné la transcription de sa décision à la conservation des hypothèques et d'avoir rejeté la demande de l'établissement TNAD de voir juger que les parcelles correspondant au lot attribué à Mme [R] [J] situées en aval de la parcelle BP [Cadastre 4] doivent être desservies par une servitude dont l'assiette se situe sur le fonds attribué en 1963 à Mme [J] ;

1°) ALORS QUE l'usage et l'étendue des servitudes conventionnelles se règlent par le titre qui les constitue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'acte du 11 mars 2010 par lequel l'établissement public TNAD avait acquis la parcelle A litigieuse ne faisait état d'aucune servitude traversant le terrain objet de la vente et que l'existence d'une servitude n'était non plus mentionnée dans le titre du vendeur à TNAD (arrêt, p. 5 § 2) ; que si elle a constaté que l'acte de partage de 1963 et le plan qui s'y trouvait annexé mentionnaient une servitude, ce qui n'était pas contesté, et ajouté par motifs adoptés que celle-ci correspondait au tracé mentionné à l'extrait de plan cadastral versé au débat, elle n'a

constaté, ni par motifs propres, ni par motifs adoptés, que l'assiette de cette servitude correspondait au chemin goudronné traversant la parcelle de l'établissement public TNAD revendiqué par Mme [J] ; qu'en se fondant, pour accueillir les demandes de Mme [J], sur le fait que le chemin goudronné était très apparent et utilisé depuis plus de cinquante ans, sans rechercher si le tracé de ce chemin correspondait à l'assiette de la servitude établie par l'acte de 1963, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants et a privé sa décision de base légale au regard des articles 686 et 701 du code civil ;

2°) ALORS QUE le propriétaire d'un fonds bénéficiant d'une servitude conventionnelle de passage ne peut prescrire une assiette différente de celle convenue dans le titre ; qu'en retenant, pour accueillir la demande de Mme [J], que le chemin goudronné et viabilisé dans son tracé actuel avait plus de 50 ans et que les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans, la cour d'appel a méconnu les articles 686 et 701 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)
(article 701 alinéa 3 du code civil)

L'établissement TNAD, nouvellement dénommé Grands projets de Polynésie, FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la parcelle A du partage des parcelles n°[Cadastré 1] et [Cadastré 2] de la terre [Localité 5] (partie) cadastrée BP n°[Cadastré 3] pour une contenance de 13a 07ca, propriété de la société TNAD est grevée d'une servitude de passage d'une largeur de 3 mètres au profit du lot II attribué à Mme [R] [N] épouse [J], telle que figurant dans l'acte de partage dressé par maître [U] [E] le 20 avril 1963 transcrit à la conservation des hypothèques de Papeete le 28 mai 1963 volume 444 n°58, d'avoir ordonné la transcription à la conservation des hypothèques et d'avoir rejeté ainsi la demande de l'établissement TNAD de voir déplacer, à ses frais, l'assiette de la servitude en limite sud de la parcelle acquise par TNAD sur l'intégralité de son tracé ;

1°) ALORS QUE le juge doit s'abstenir de dénaturer les éléments de la cause ; que l'établissement TNAD faisait valoir que le tracé actuel de la servitude réduisait la surface constructible compte tenu du délaissé inexploitable de 250 m² (ccl. p. 9 in fine) ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de l'établissement TNAD de déplacer l'assiette de la servitude, que TNAD affirmait, à tort, que la servitude en son tracé actuel rendait inconstructible sa parcelle tandis qu'une maison y était édiflée (arrêt, p. 6 § 2), cependant que l'établissement TNAD n'avait nullement affirmé dans ses conclusions que le chemin rendait l'ensemble de sa parcelle inconstructible, la cour d'appel a méconnu le principe susrappelé ;

2°) ALORS QUE, lorsque le propriétaire du fonds servant, pour lequel l'assignation primitive de la servitude est devenue plus onéreuse, offre au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, celui-ci ne peut le refuser ; que, pour retenir que le tracé offert par l'établissement TNAD n'était pas un tracé qui pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, la cour d'appel a relevé qu'il fallait modifier l'implantation des éléments de viabilisation notamment les poteaux électriques, refaire le goudronnage et détruire les clôtures ; que l'établissement TNAD proposait pourtant de prendre à sa charge le coût de la modification du tracé de la servitude ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher si le nouveau tracé n'était pas plus commode comptetenu de la prise en charge par TNAD du coût de la modification du tracé de la servitude, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision la cour d'appel a méconnu l'article 701 du code civil.