1 juin 2022
Cour de cassation
Pourvoi n° 21-16.132

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300468

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er juin 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 468 F-D

Pourvoi n° U 21-16.132

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER JUIN 2022

La Société industrielle et financière de Lorraine, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 8], a formé le pourvoi n° U 21-16.132 contre l'arrêt rendu le 1er avril 2021 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société GNC Holding, dont le siège est [Adresse 6], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la Société industrielle et financière de Lorraine, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société GNC Holding, après débats en l'audience publique du 20 avril 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Baraké, 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 le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 1er avril 2021), la Société industrielle et financière de Lorraine (la société SIFL) est propriétaire de deux parcelles cadastrées n° [Cadastre 1] et n° [Cadastre 2], sur lesquelles est implanté un établissement commercial disposant de plusieurs accès à la voie publique. La société GNC Holding est propriétaire de parcelles contiguës cadastrées n° [Cadastre 3] et n° [Cadastre 4], encerclées par la bretelle d'accès d'un giratoire.

2. Le 12 mai 2017, le maire de la commune d'[Localité 5] a délivré à la société GNC Holding, qui envisageait la construction d'un bâtiment à usage commercial sur ses parcelles, un certificat d'urbanisme négatif, motivé par les conditions de desserte du projet et l'absence de raccordement aux réseaux publics.

3. Le 23 août 2017, la société GNC Holding a assigné la société SIFL en reconnaissance du bénéfice d'une servitude légale de passage grevant les parcelles cadastrées n° [Cadastre 1] et n° [Cadastre 2], à pied ou par tout véhicule et, au besoin, pour les canalisations et réseaux nécessaires au projet de construction.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, et sur les deuxième, troisième et quatrième moyens, ci-après annexés

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

5. La société SIFL fait grief à l'arrêt de constater au profit des parcelles cadastrées n° [Cadastre 3] et n° [Cadastre 4] appartenant à la société GNC Holding l'existence d'une servitude légale de passage s'exerçant sur les parcelles cadastrées n° [Cadastre 1] et n° [Cadastre 2] lui appartenant, et selon les modalités qu'il détermine, alors :

« 1°/ qu'il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'une interdiction administrative d'accéder à la voie publique, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction ; qu'en l'espèce, la société SIFL contestait l'interdiction administrative dont faisait état de la société GNC Holding de relier son fonds à la voie publique en soulignant que si l'opération initialement envisagée par cette dernière avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif délivré par la mairie d'[Localité 5] le 12 mai 2017, le projet avait été abandonné et qu'un nouveau projet pourrait faire l'objet d'une autorisation administrative ; que la cour d'appel a pourtant considéré, pour dire que « la société GNC Holding se trouve dans un état d'enclave juridique, n'ayant qu'un accès insuffisant sur la voie publique pour permettre des opérations de construction et son exploitation commerciale » que l'accès à la voie publique depuis la parcelle de la société GNC Holding serait dangereux, et que « cette dangerosité est liée à l'implantation des parcelles dans le « shunt du giratoire », et persisterait objectivement quels que soient la nature du projet de construction et le ou les emplacements des accès » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dispensé le propriétaire du fonds dominant de la charge d'établir l'existence de l'interdiction administrative d'accès à la voie publique puisqu'elle a postulé que cette interdiction existerait nécessairement, violant ainsi les articles 682 et 1315, devenu 1353, du code civil ;

2°/ qu'il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'une interdiction administrative d'accéder à la voie publique, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction ; qu'en l'espèce, la société SIFL contestait l'interdiction administrative dont faisait état de la société GNC Holding de relier son fonds à la voie publique en soulignant que si l'opération initialement envisagée par cette dernière avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif délivré par la mairie d'[Localité 5] le 12 mai 2017, le projet avait été abandonné et qu'un nouveau projet pourrait faire l'objet d'une autorisation administrative ; que la cour d'appel a pourtant considéré, pour dire que « la société GNC Holding se trouve dans un état d'enclave juridique, n'ayant qu'un accès insuffisant sur la voie publique pour permettre des opérations de construction et son exploitation commerciale» que l'accès à la voie publique depuis la parcelle de la société GNC Holding serait dangereux où qu'il soit situé sur le fonds dominant que « la société SIFL n'indique pas où, sur le terrain de la société GNC Holding, d'autres accès à la voie publique pourraient être aménagés en vue d'éviter un tel risque pour la sécurité des usagers » ; qu'en faisant ainsi supporter au propriétaire du fonds servant la preuve de l'absence d'enclave juridique du fonds dominant, la cour d'appel a violé les articles 682 et 1315, devenu 1353, du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. L'arrêt constate que les deux parcelles cadastrées n° [Cadastre 3] et n° [Cadastre 4] sont totalement encerclées par la bretelle d'accès du giratoire, lequel est à sens unique de circulation, puis retient que le passage actuel vers la voie publique, qui ne peut être que piéton, est insuffisant pour assurer les besoins légitimes de l'exploitation commerciale envisagée sur le fonds, outre ceux liés à la construction du bâtiment.

7. L'arrêt relève, ensuite, que la société GNC Holding justifie d'un certificat d'urbanisme portant refus d'un projet de construction d'un bâtiment à usage commercial, en raison, notamment, de la dangerosité des deux accès routiers prévus depuis la bretelle existante, qui engendreraient des entrecroisements problématiques sur des axes très fréquentés.

8. La cour d'appel en a souverainement déduit, sans inverser la charge de la preuve, et procédant à une analyse des éléments qui lui étaient soumis, que les parcelles étaient enclavées puisqu'elles ne disposaient pas d'un accès suffisant sur la voie publique pour les besoins de l'exploitation commerciale envisagée.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le cinquième moyen

Enoncé du moyen

10. La société SIFL fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à la participation de la société GNC Holding et de tous occupants de son chef aux charges d'entretien, de réparation, et de nettoyage des voiries ainsi que des voies de circulation piétonnes situées sur le fonds servant, en proportion de la surface de plancher des bâtiments qui seront construits sur le fonds dominant, alors :

« 1°/ qu'en l'absence d'une volonté contractuelle contraire des parties, l'entretien de la servitude de passage est aux frais du propriétaire du fonds dominant ; que l'obligation d'assurer l'entretien de l'assiette de la servitude de passage, qui incombe au fonds dominant, n'est pas subordonnée à l'existence d'un dommage pour le fonds servant ; qu'en rejetant pourtant la demande tendant à condamner la société GNC Holding à participer aux charges d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes constituant l'assiette de la servitude de désenclavement, au prétexte que « les demandes ainsi formulées, qui sont sans lien avec l'indemnisation d'un dommage effectif et certain causé par l'usage de la servitude légale de passage, ne sont pas fondées et doivent être rejetées, la cour d'appel a violé les articles 697 et 698 du code civil ;

2°/ qu'en l'absence d'une volonté contractuelle contraire des parties, l'entretien de la servitude de passage est aux frais du propriétaire du fonds dominant ; que dès lors qu'il existe une communauté d'usage de l'assiette de la servitude de passage par le propriétaire du fonds assujetti et par le propriétaire du fonds dominant, ce dernier doit contribuer proportionnellement à son usage aux frais d'entretien et de réparation de l'assiette de cette servitude ; qu'en rejetant pourtant la demande tendant à voir condamner la société GNC Holding à participer aux charges d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes constituant l'assiette de la servitude de désenclavement, au prétexte que « la société SIFL indique que des frais d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes situées sur le fonds de la SIFL existent d'ores et déjà indépendamment de la servitude de passage et des dommages que son usage pourrait occasionner » et que l'exposante « sollicite une

participation forfaitaire en proportion de la surface de plancher des bâtiments à construire », la cour d'appel a violé les articles 697 et 698 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

11. La société GNC Holding conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

12. Cependant, le moyen invoque un vice résultant de l'arrêt lui-même, et ne pouvant être décelé avant que celui ne soit rendu, ce dont il résulte qu'il ne peut être argué de nouveauté.

13. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 697 et 698 du code civil :

14. Pour l'application de ces dispositions, l'existence d'une communauté d'usage de l'assiette de la servitude par le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant justifie que ce dernier contribue aux frais d'entretien et de réparation nécessaires.

15. Pour rejeter la demande de condamnation de la société GNC Holding à participer aux frais d'entretien et de nettoyage de la voirie et des voies de circulation constituant l'assiette de la servitude de passage, la cour d'appel a estimé que, sans lien avec l'indemnisation d'un dommage effectif et certain causé par l'usage de la servitude, tel que prévu par les articles 682 et 685 du code civil, elle était mal fondée.

16. En se déterminant ainsi, sans rechercher si les frais d'entretien et de réparation pour lesquels il était demandé une contribution au propriétaire du fonds dominant étaient nécessaires à l'exercice de la servitude, ni vérifier s'il existait une communauté d'usage de l'assiette de la servitude par le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant, laquelle était de nature à fonder la contribution du propriétaire du fonds dominant sollicitée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la Société industrielle et financière de Lorraine de sa demande de condamnation de la société GNC Holding et tous occupants de son chef aux charges d'entretien, de réparation, et de nettoyage des voiries ainsi que des voies de circulation piétonnes situées sur le fonds servant, l'arrêt rendu le 1er avril 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Metz, autrement composée ;

Condamne la société GNC Holding aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes.

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Delamarre et Jehannin, avocat aux Conseils, pour la Société industrielle et financière de Lorraine

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société industrielle et financière de Lorraine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] (fonds dominant) appartenant à la SAS GNC Holding l'existence d'une servitude légale de passage s'exerçant sur les parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 1] et [Cadastre 2] (fonds servant) appartenant à la SAS Sociétés industrielle et financière de Lorraine, d'avoir dit que le droit de passage au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les véhicules « légers » depuis la RD 157 C (entrée et sortie) et parallèlement à celle-ci, jusqu'au fonds de la SAS GNC Holding, dans les deux sens de circulation, conformément au plan A annexé ci-après, d'avoir dit que le droit de passage au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les véhicules autres que « légers » (véhicules de livraison, engins de chantiers, etc.) selon un sens unique, en remontant par l'arrière des bâtiments du « Food Place » en longeant la RD 657, en passant sur le fonds de la SAS GNC Holding, en ressortant du côté de la RD 157 C et en longeant celle-ci, avec entrées et sorties sur la [Adresse 7] et sur la RD 157 C, conformément au plan B annexé ci-après, d'avoir dit que le droit de passage au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les piétons en longeant les commerces du Food Place sur les allées strictement piétonnes, et en empruntant une portion de la voie à double sens de circulation à proximité du fonds de la SAS GNC Holding, du côté de la RD 157 C, conformément au plan C ci-annexé, et sur les tracés de la servitude déterminée en plans A et B ci-après annexés pour les besoins ponctuels urgents liés à la desserte du fonds dominant par des véhicules (tels que manoeuvres, dépannages, réparations urgentes ponctuelles des véhicules) ;

1/ALORS QU'il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'une interdiction administrative d'accéder à la voie publique, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction ; qu'en l'espèce, la SIFL contestait l'interdiction administrative dont faisait état la GNC Holding de relier son fonds à la voie publique en soulignant que si l'opération initialement envisagée par cette dernière avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif délivré par la mairie d'[Localité 5] le 12 mai 2017, le

projet avait été abandonné et qu'un nouveau projet pourrait faire l'objet d'une autorisation administrative (conclusions, p. 18 à 22) ; que la cour d'appel a pourtant considéré, pour dire que « la SAS GNC Holding se trouve dans un état d'enclave juridique, n'ayant qu'un accès insuffisant sur la voie publique pour permettre des opérations de construction et son exploitation commerciale » (arrêt, p. 8, alinéa 1er) que l'accès à la voie publique depuis la parcelle de la société GNC Holding serait dangereux, et que « cette dangerosité est liée à l'implantation des parcelles dans le « shunt du giratoire », et persisterait objectivement quels que soient la nature du projet de construction et le ou les emplacements des accès » (arrêt, p. 8, alinéa 4) ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dispensé le propriétaire du fonds dominant de la charge d'établir l'existence de l'interdiction administrative d'accès à la voie publique puisqu'elle a postulé que cette interdiction existerait nécessairement, violant ainsi les articles 682 et 1315, devenu 1353, du code civil ;

2/ALORS QU'il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'une interdiction administrative d'accéder à la voie publique, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction ; qu'en l'espèce, la SIFL contestait l'interdiction administrative dont faisait état de la GNC Holding de relier son fonds à la voie publique en soulignant que si l'opération initialement envisagée par cette dernière avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif délivré par la mairie d'[Localité 5] le 12 mai 2017, le projet avait été abandonné et qu'un nouveau projet pourrait faire l'objet d'une autorisation administrative (conclusions, p. 18 à 22) ; que la cour d'appel a pourtant considéré, pour dire que « la SAS GNC Holding se trouve dans un état d'enclave juridique, n'ayant qu'un accès insuffisant sur la voie publique pour permettre des opérations de construction et son exploitation commerciale » (arrêt, p. 8, alinéa 1er) que l'accès à la voie publique depuis la parcelle de la société GNC Holding serait dangereux où qu'il soit situé sur le fonds dominant que « la SIFL n'indique pas où, sur le terrain de la SAS GNC Holding, d'autres accès à la voie publique pourraient être aménagés en vue d'éviter un tel risque pour la sécurité des usagers » (arrêt, p. 8, alinéa 5) ; qu'en faisant ainsi supporter au propriétaire du fonds servant la preuve de l'absence d'enclave juridique du fonds dominant, la cour d'appel a violé les articles 682 et 1315, devenu 1353, du code civil ;

3/ALORS ET EN TOUT ETAT DE CAUSE QUE le propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave, ne peut agir pour des raisons de simples commodités ou à fins d'obtenir un avantage autre que le désenclavement ; qu'en l'espèce, la société SIFL soutenait que la société GNC Holding avait manifestement détourné le droit de demander la cessation de l'état d'enclave de sa finalité puisqu'elle agissait aux fins d'obtenir un avantage particulier, à savoir le rachat à un prix élevé de ses parcelles par l'exposante (conclusions, p. 14) ; qu'elle soulignait que cette circonstance expliquait que le premier projet de la société GNC Holding, ayant fait l'objet du certificat d'urbanisme négatif du 12 mai 2017, était manifestement irréaliste et contraire aux règles d'urbanisme, et qu'il en allait de même des autres projets que la société GNC Holding avait invoqués pendant l'instance d'appel, lesquels n'avaient d'ailleurs même pas été soumis à l'approbation des autorités administratives (conclusions, p. 23 à 30) ; qu'en retenant toutefois que cette circonstance serait indifférente à l'état d'enclave, en s'abstenant totalement de rechercher, comme elle y était invitée, si elle ne révélait pas un détournement du droit de demander le désenclavement de sa finalité, la société GNC Holding poursuivant en réalité l'avantage particulier de vendre son terrain au meilleur prix, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

4/ALORS ET EN TOUT ETAT DE CAUSE QUE le propriétaire ne peut bénéficier d'un droit de passage sur le fonds voisin dès lors que l'état d'enclave résulte du propre fait de son auteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les parcelles appartenant aujourd'hui à la société GNC Holding et celles appartenant aujourd'hui à la SIFL proviennent d'un fonds unique ayant initialement appartenu à l'indivision [B] ; qu'en retenant que l'enclave supposée du fonds de la société GNC Holding n'aurait pas un caractère volontaire au prétexte qu'à la date où l'indivision [B] avait vendu des parcelles à la société Dunil, aux droits de laquelle vient la société GNC Holding, ces parcelles étaient longées par la voie publique, sans rechercher si, à cette époque, les propriétaires s'étaient assurés que les parcelles vendues bénéficiaient d'un accès suffisant sur cette voie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société industrielle et financière de Lorraine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] (fonds dominant) appartenant à la SAS GNC Holding l'existence d'une servitude légale de passage s'exerçant sur les parcelles sises commune de [Localité 5]

cadastrées section 12 n° [Cadastre 1] et [Cadastre 2] (fonds servant) appartenant à la SAS Sociétés industrielle et financière de Lorraine, et d'avoir dit que le droit de passage profit au des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les canalisations d'assainissement sous les espèces verts depuis le raccordement situé [Adresse 7] en remontant vers la RD 657 et en longeant celle-ci avant d'accéder au fonds de la SAS GNC Holding, ainsi qu'indiqué dans le plan D ci-après annexé;

ALORS QUE seul un état d'enclave justifie l'exercice d'un droit de passage sur le tréfonds du fonds servant aux fins de raccorder le fonds dominant au réseau d'assainissement ; qu'en l'espèce, la SIFL soulignait dans ses conclusions que l'absence de raccordement du fonds au réseau d'assainissement, et l'absence de programme de raccordement à cette date, n'excluait aucunement que la société GNC Holding, en en faisant la demande, obtienne le raccordement de son fonds au réseau collectif d'assainissement en passant par la voie publique (conclusions, p. 43, deux derniers alinéas) ; que la cour d'appel, pour reconnaître à ce titre un droit de passage sur le fonds de la SIFL a retenu qu' « il se déduit du CU négatif et de l'avis d'Haganis que les autorités compétentes n'entendent pas procéder à une extension du réseau dans un délai raisonnable » (arrêt, p. 11, alinéa 9) ; qu'en statuant ainsi, par un motif impropre à exclure que la demande de raccorder le fonds de la société GNC Holding au réseau d'assainissement collectif, en passant par la voie publique, aurait été refusée si cette demande avait été présentée, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

La société industrielle et financière de Lorraine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le droit de passage au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les véhicules « légers » depuis la RD 157 C (entrée et sortie) et parallèlement à celle-ci, jusqu'au fonds de la SAS GNC Holding, dans les deux sens de circulation, conformément au plan A annexé ci-après ;

ALORS QUE pour contester l'assiette de la servitude relative aux véhicules « légers » retenue par le premier juge, la SIFL faisait valoir dans ses conclusions que le droit de passage ainsi retenu empruntait les voies de circulation interne du parking du « Food Place » implanté sur son propre fonds, circonstance qui ne pouvait que conduire les usagers de l'exploitation de la société GNC Holding à utiliser ledit parking, et donc à entraîner sa saturation : « le tracé de la servitude retenu par le jugement critiqué passe par les voies de circulation interne au parking du « Food Place ». Or, ce parking a été dimensionné au regard des seuls besoins propres au « Food Place ». Par conséquent, s'il est utilisé par la clientèle d'un commerce supplémentaire à créer sur le terrain de la SAS GNC Holding notamment aux heures de fortes affluence (le midi, les week-ends et les jours fériés), ce parking sera saturé et la fréquentation du « Food Place » s'en trouvera mécaniquement réduite » (conclusions, p. 35, alinéas 5 à 7) ; que c'est précisément la raison pour laquelle la SIFL proposait une assiette de passage n'empruntant pas la voie de circulation propre du parking interne au « Food Place » et comprenant une entrée et une sortie [Adresse 7] (V. plan, conclusions, p. 39) ; qu'en retenant pourtant que « la SIFL n'explique pas en quoi le tracé déterminé par le tribunal lui serait plus dommageable que celui qu'elle propose. Il est observé que le lieu d'entrée et de sortie vers la voie publique (RD 157 C ou [Adresse 7]) n'a pas d'incidence sur le risque de saturation des places de parking qui préoccupe la SIFL » (arrêt, p. 14, alinéa 2), la cour d'appel a dénaturé les conclusions de l'exposante, en violation de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents qui leur sont soumis.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

La société industrielle et financière de Lorraine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le droit de passage au profit des parcelles sises commune de [Localité 5] cadastrées section 12 n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] s'exerce pour les piétons sur les tracés de la servitude déterminée en plans A et B ci-après annexés pour les besoins ponctuels urgents liés à la desserte du fonds dominant par des véhicules (tels que manoeuvres, dépannages, réparations urgentes ponctuelles des véhicules) ;

ALORS QUE l'assiette de la servitude légale de passage prévue à l'article 682 du code civil doit être compatible avec les éventuelles contraintes d'urbanisme applicables, notamment lorsqu'elles ont pour objet d'assurer le respect de la sécurité ; qu'en l'espèce, la SIFL faisait expressément valoir qu'autoriser les piétons se rendant sur le fonds de la société GNC Holding à emprunter les voies destinées à la circulation des véhicules était «contraire à toutes les règles de sécurité s'imposant en matière de création de tout projet commercial » (conclusions, p. 41, pénultième alinéa) ; qu'en retenant

pourtant qu'afin d'assurer la desserte complète du fonds dominant, la circulation des piétons sera autorisée sur les voies déterminées en plan A et B (correspondant, respectivement, au droit de passage des véhicules légers et des véhicules autres que légers) afin de faire face à des besoins ponctuels et urgents, sans aucunement rechercher si une telle utilisation par les piétons, même ponctuelle, des voies de circulation réservées aux véhicules était conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité applicables, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 683 du code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

La société industrielle et financière de Lorraine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de la SIFL tendant à la participation par la SAS GNC Holding et tous occupants de son chef aux charges d'entretien, de réparation, et de nettoyage des voiries ainsi que des voies de circulation piétonnes situées sur le fonds servant, en proportion de la surface de plancher des bâtiments qui seront construits sur le fonds dominant ;

1/ ALORS QU'en l'absence d'une volonté contractuelle contraire des parties, l'entretien de la servitude de passage est aux frais du propriétaire du fonds dominant ; que l'obligation d'assurer l'entretien de l'assiette de la servitude de passage, qui incombe au fonds dominant, n'est pas subordonnée à l'existence d'un dommage pour le fonds servant ; qu'en rejetant pourtant la demande tendant à condamner la société GNC Holding à participer aux charges d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes constituant l'assiette de la servitude de désenclavement, au prétexte que « les demandes ainsi formulées, qui sont sans lien avec l'indemnisation d'un dommage effectif et certain causé par l'usage de la servitude légale de passage, ne sont pas fondées et doivent être rejetées » (arrêt, p. 16, dernier alinéa), la cour d'appel a violé les articles 697 et 698 du code civil ;

2/ ALORS QU'en l'absence d'une volonté contractuelle contraire des parties, l'entretien de la servitude de passage est aux frais du propriétaire du fonds dominant ; que dès lors qu'il existe une communauté d'usage de l'assiette de la servitude de passage par le propriétaire du fonds assujetti et par le propriétaire du fonds dominant, ce dernier doit contribuer proportionnellement à son usage aux frais d'entretien et de réparation de l'assiette de cette servitude ; qu'en rejetant pourtant la demande tendant à voir condamner la société GNC Holding à participer aux charges d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes constituant l'assiette de la servitude de désenclavement, au prétexte que « la SIFL indique que des frais d'entretien, de réparation, de nettoyage des voiries et des voies de circulation piétonnes situées sur le fonds de la SIFL existent d'ores et déjà indépendamment de la servitude de passage et des dommages que son usage pourrait occasionner » et que l'exposante « sollicite une participation forfaitaire en proportion de la surface de plancher des bâtiments à construire » (arrêt, p. 16, pénultième alinéa), la cour d'appel a violé les articles 697 et 698 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de metz
1 avril 2021 (n°19/00496)

Textes **appliqués**

Articles 697 et 698 du code civil.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 01-06-2022

- Cour d'appel de Metz 01-04-2021