

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 38 FS-B

Pourvoi n° V 22-10.019

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 18 JANVIER 2023

1°/ M. [R] [D], domicilié [Adresse 15], [Localité 12],

2°/ M. [N] [D],

3°/ Mme [H] [D],

domiciliés tous deux [Adresse 11], [Localité 1],

4°/ M. [S] [D], domicilié [Adresse 2], [Localité 13],

5°/ le syndicat des copropriétaires du [Adresse 15], représenté par son syndic M. [R] [D], dont le siège est [Adresse 15], [Localité 12],

ont formé le pourvoi n° V 22-10.019 contre l'arrêt rendu le 2 novembre 2021 par la cour d'appel d'Amiens (1re chambre civile), dans le litige les opposant à la société Jump, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 15], [Localité 12], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de MM. [R], [N] et [S] [D], de Mme [H] [D] et du syndicat des copropriétaires du [Adresse 15], après débats en l'audience publique du 29 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen, M. Jessel, conseiller rapporteur, Mme Andrich, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 2 novembre 2021), MM. [R], [N] et [S] [D] et Mme [H] [D] (les consorts [D]), propriétaires indivis de parcelles cadastrées AH n° [Cadastré 4] et [Cadastré 5], et le syndicat des copropriétaires du domaine [Adresse 15] (le syndicat des copropriétaires), dont dépend la parcelle AH n° [Cadastré 6], ont assigné la société civile immobilière Jump (la SCI) en rétablissement du passage situé sur la parcelle AH n° [Cadastré 7] lui appartenant, invoquant une servitude par destination du père de famille et, subsidiairement, l'existence d'un chemin d'exploitation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

2. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de reconnaissance d'une servitude par destination du père de famille grevant la parcelle cadastrée AH n° [Cadastré 7] au profit de la parcelle cadastrée AH n° [Cadastré 6], alors :

« 1°/ qu'une servitude par destination du père de famille est constituée lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que la reconnaissance d'une servitude de passage par destination du père de famille ne nécessite pas la preuve de l'intention de l'auteur commun d'établir un service foncier d'un fonds au profit d'un autre ; qu'ayant constaté qu'au jour de la division de la parcelle AH [Cadastré 10] [lire « AH [Cadastré 9] »], par l'acte d'échange du 3 septembre 2004, le chemin sur la parcelle devenue AH [Cadastré 7] permettait d'accéder au parking devenu AH [Cadastré 6] et que cet aménagement avait été réalisé pour le compte du propriétaire, la cour d'appel qui, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] sur le fonds servant AH [Cadastré 7], a retenu que la chronologie de cet aménagement établissait que la SCI du Domaine de [Adresse 15] n'avait pas eu l'intention, avant la division de la parcelle AH [Cadastré 10] [lire « AH [Cadastré 9] »], d'aménager le chemin litigieux pour servir ou profiter au lieu de stationnement créé en 1981 devenu AH [Cadastré 6], a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, en violation de l'article 693 du code civil ;

2°/ qu'une servitude par destination du père de famille est constituée lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état

duquel résulte la servitude ; que l'assujettissement du fonds servant, dès son origine, pour les besoins du fonds dominant, n'est pas une condition indispensable de l'établissement d'une servitude par destination du père de famille ; qu'après avoir constaté qu'au jour de la division de la parcelle AH [Cadastré 10] [lire « AH [Cadastré 9] »] par l'acte d'échange du 3 septembre 2004, le chemin sur la parcelle devenue AH [Cadastré 7] permettait d'accéder au parking devenu AH [Cadastré 6] et que cet aménagement avait été réalisé pour le compte du propriétaire, la cour d'appel a, pour exclure l'existence d'une servitude par destination du père de famille en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] sur le fonds servant AH [Cadastré 7], déduit de la circonstance que le chemin litigieux ayant existé antérieurement à la création du parking, il n'avait pas été aménagé pour en permettre l'accès ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, et violé l'article 693 du code civil ;

3°/ que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'absence de mention dans l'acte de division de la servitude ne constitue pas une stipulation contraire à son maintien ; qu'en énonçant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] sur le fonds servant AH [Cadastré 7], que les parties à l'acte de division, spécialement la SCI du Domaine de [Adresse 15], avaient clairement manifesté l'absence de servitude passive ou active sur les parcelles AH [Cadastré 6] et [Cadastré 7], la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

4°/ que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que la clause de style, aux termes de laquelle l'ancien propriétaire du fonds servant n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, ne constitue pas une stipulation contraire au maintien de la servitude résultant de l'aménagement établi par ce propriétaire ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6], propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, sur la stipulation de l'acte d'échange du 3 septembre 2004, ayant notamment transféré la propriété de la parcelle AH [Cadastré 6] à la copropriété, par laquelle les parties avaient déclaré qu'elles n'avaient personnellement conféré aucune servitude sur les immeubles cédés et qu'à leur connaissance il n'en existait aucune, quand une telle stipulation constituait une clause de style, qui ne pouvait s'analyser en une stipulation contraire au maintien de la servitude litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

5°/ que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de toute autre convention ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, sur l'acte de vente du 13 mars 2007 entre la SCI du Domaine de [Adresse 15] et la SCI Jump, notamment, d'une parcelle contiguë à la parcelle AH [Cadastré 7], en ce qu'il ne faisait pas mention de la servitude alléguée, et sur l'acte notarié du 22 décembre 2007 dénommé « constitution de servitudes », en ce qu'il ne faisait nul état d'une servitude de droit de passage sur la parcelle AH [Cadastré 7], notamment au profit de la parcelle AH [Cadastré 6] et qu'il instituait une servitude de droit de passage grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump au profit de parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D], la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

6°/ que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de tout autre document ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la

copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, sur une résolution d'assemblée générale du 24 juin 2007 de la copropriété et sur une lettre du syndic au maire de la commune du 19 juin 2010, aux termes desquelles il était projeté de réaliser des travaux pour un accès direct aux parkings par la cour de la copropriété, la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

7°/ que si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude conventionnelle qui ne recouvre pas toute l'étendue de la servitude par destination du père de famille revendiquée n'en exclut pas l'existence ; qu'en retenant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, que l'acte de constitution de servitudes du 22 décembre 2007 avait institué une servitude de droit de passage pour cause d'enclave au profit de la parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D] sur les parcelles AH [Cadastré 8] et AH [Cadastré 6] de la copropriété, grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump, s'exerçant depuis le chemin rural [Adresse 16] au [Localité 14], et qu'à cet endroit, ce chemin n'était précisément pas le passage litigieux AH [Cadastré 7] de la SCI Jump, quand l'existence de la servitude par destination du père de famille revendiquée ne pouvait être exclue du fait de l'existence d'une telle servitude conventionnelle, qui n'en recouvrait pas toute l'étendue, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation des articles 693 et 694 du code civil. »

Réponse de la Cour

3. C'est, d'abord, à bon droit que la cour d'appel a retenu que la destination du père de famille ne vaut titre à l'égard des servitudes discontinues, en présence de signes apparents de la servitude lors de la division d'un fonds, que si l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

4. Ayant, ensuite, constaté que l'acte d'échange du 3 septembre 2004 prévoyait expressément l'absence de servitude sur les parcelles AH n°[Cadastré 6] et AH n° [Cadastré 7] issues de la division de l'ancienne parcelle AH n° [Cadastré 10], réalisée à cette occasion par la société du Domaine de [Adresse 15] qui en était propriétaire, elle en a souverainement déduit que cette stipulation ne constituait pas une simple clause de style et était contraire au maintien d'une servitude de passage par destination du père de famille.

5. Elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

6. Les consorts [D] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes au titre de la servitude par destination du père de famille grevant la parcelle AH n° [Cadastré 7] au profit des parcelles AH n° [Cadastré 4] et [Cadastré 5], alors « qu'il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que la qualité de propriétaire unique doit s'apprécier à la date de la division des fonds à l'égard desquels la servitude par destination du père de famille est revendiquée ; qu'en retenant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], qu'au jour de la division du 3 septembre 2004, de la parcelle AH [Cadastré 9], en deux parcelles cadastrées AH [Cadastré 6] et [Cadastré 7], les parcelles AH [Cadastré 4] et [Cadastré 5], ayant été attribuées aux consorts [D] selon acte du 4 octobre 2002, ne faisaient déjà plus partie du fonds de la SCI du Domaine de [Adresse 15], quand elle devait se placer à la date de la division de ce fonds au profit des consorts [D], le 4 octobre 2002, la cour d'appel a violé l'article 693 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 693 et 694 du code civil :

7. Aux termes du premier de ces textes, il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

8. Selon le second, la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division d'un fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

9. Pour rejeter les demandes des consorts [D] au titre de la servitude par destination du père de famille, l'arrêt retient que ceux-ci sont devenus propriétaires de leurs parcelles par acte du 4 octobre 2002, lesquelles ne faisaient donc déjà plus partie du fonds au jour de sa division le 3 septembre 2004.

10. En statuant ainsi, au regard de la division intervenue le 3 septembre 2004, après avoir constaté, par motifs propres et adoptés, que l'acte du 4 octobre 2002 avait procédé à une première division du fonds dont la société du Domaine de [Adresse 15] était propriétaire, les parcelles AH n° [Cadastré 4] et [Cadastré 5] qui en étaient issues ayant été attribuées aux consorts [D] à l'occasion de leur retrait de la société, alors que les conditions d'existence d'une servitude par destination du père de famille doivent s'apprécier au jour de la division des fonds concernés, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur les troisième et quatrième moyens, pris en leur troisième branche, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé du moyen

11. Le syndicat des copropriétaires et les consorts [D] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à faire reconnaître l'existence d'un chemin d'exploitation situé sur la parcelle AH n° [Cadastré 7] et desservant leurs parcelles respectives, alors « que les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; que la circonstance que le chemin litigieux rejoigne un chemin rural dont ni le cours ni le débouché ne sont connus n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation ; qu'en retenant, pour dire que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] ne constituait pas un chemin d'exploitation, que ni le cours ni le débouché final du [Adresse 16], que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rattraper, n'étaient

connus en totalité, de sorte que la preuve que le passage litigieux assurait la desserte ou la communication exclusive de divers fonds n'était pas rapportée, quand l'incertitude sur le débouché du chemin rural, que le passage aménagé sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rejoindre, n'excluait pas la qualification de ce dernier en chemin d'exploitation, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime :

12. Selon ce texte, les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation.

13. Pour rejeter les demandes tendant à faire reconnaître l'existence d'un chemin d'exploitation sur la parcelle AH n° [Cadastré 7], l'arrêt retient que le cours et le débouché final du chemin rural auquel accède la portion de chemin établie sur cette parcelle ne sont pas connus en totalité, de sorte qu'il n'est pas prouvé que le passage qui y est situé assure la desserte exclusive des divers fonds.

14. En statuant ainsi, après avoir constaté que la voie traversant la parcelle AH n° [Cadastré 7] était comprise dans un sentier permettant de rejoindre les fonds des parties avant d'accéder au chemin rural, par des motifs impropres à exclure les caractéristiques d'un chemin d'exploitation pour la portion située sur cette parcelle, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 15] en reconnaissance d'une servitude par destination du père de famille grevant la parcelle cadastrée AH n° [Cadastré 7] au profit de la parcelle cadastrée AH n° [Cadastré 6], l'arrêt rendu le 2 novembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Remet, sauf 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 Paris ;

Condamne la société civile immobilière Jump aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille vingt-trois.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebahg, avocat aux Conseils, pour MM. [R], [N] et [S] [D], Mme [D] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 15]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 15] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande

tendant à voir dire qu'une servitude par destination du père de famille était constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastre 6], lui appartenant, sur le fonds servant AH [Cadastre 7], propriété de la SCI Jump, et de ses demandes subséquentes de libération de ce fonds et d'indemnisation ;

1°) ALORS QU'une servitude par destination du père de famille est constituée lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que la reconnaissance d'une servitude de passage par destination du père de famille ne nécessite pas la preuve de l'intention de l'auteur commun d'établir un service foncier d'un fonds au profit d'un autre ; qu'ayant constaté qu'au jour de la division de la parcelle AH [Cadastre 10] [lire « AH [Cadastre 9] », par l'acte d'échange du 3 septembre 2004, le chemin sur la parcelle devenue AH [Cadastre 7] permettait d'accéder au parking devenu AH [Cadastre 6] et que cet aménagement avait été réalisé pour le compte du propriétaire, la cour d'appel qui, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastre 6] sur le fonds servant AH [Cadastre 7], a retenu que la chronologie de cet aménagement établissait que la SCI du Domaine de [Adresse 15] n'avait pas eu l'intention, avant la division de la parcelle AH [Cadastre 10] [lire « AH [Cadastre 9] », d'aménager le chemin litigieux pour servir ou profiter au lieu de stationnement créé en 1981 devenu AH [Cadastre 6], a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, en violation de l'article 693 du code civil ;

2°) ALORS QU'une servitude par destination du père de famille est constituée lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que l'assujettissement du fonds servant, dès son origine, pour les besoins du fonds dominant, n'est pas une condition indispensable de l'établissement d'une servitude par destination du père de famille ; qu'après avoir constaté qu'au jour de la division de la parcelle AH [Cadastre 10] [lire « AH [Cadastre 9] »] par l'acte d'échange du 3 septembre 2004, le chemin sur la parcelle devenue AH [Cadastre 7] permettait d'accéder au parking devenu AH [Cadastre 6] et que cet aménagement avait été réalisé pour le compte du propriétaire, la cour d'appel a, pour exclure l'existence d'une servitude par destination du père de famille en faveur du fonds dominant AH [Cadastre 6] sur le fonds servant AH [Cadastre 7], déduit de la circonstance que le chemin litigieux ayant existé antérieurement à la création du parking, il n'avait pas été aménagé pour en permettre l'accès ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, et violé l'article 693 du code civil ;

3°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'absence de mention dans l'acte de division de la servitude ne constitue pas une stipulation contraire à son maintien ; qu'en énonçant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastre 6] sur le fonds servant AH [Cadastre 7], que les parties à l'acte de division, spécialement la SCI du Domaine de [Adresse 15], avaient clairement manifesté l'absence de servitude passive ou active sur les parcelles AH [Cadastre 6] et [Cadastre 7], la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

4°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que la clause de style, aux termes de laquelle l'ancien propriétaire du fonds servant n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, ne constitue pas une stipulation contraire au maintien de la servitude résultant de l'aménagement établi par ce propriétaire ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastre 6], propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastre 7] appartenant à la SCI Jump, sur la stipulation de l'acte d'échange du 3 septembre 2004, ayant notamment transféré la propriété de la parcelle AH [Cadastre 6] à la copropriété, par laquelle les parties avaient déclaré qu'elles n'avaient personnellement conféré aucune servitude sur les immeubles cédés et qu'à leur connaissance il n'en existait aucune, quand une telle stipulation constituait une clause de style, qui ne pouvait s'analyser en une stipulation contraire au maintien de la servitude litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

5°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement

ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de toute autre convention ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, sur l'acte de vente du 13 mars 2007 entre la SCI du Domaine de [Adresse 15] et la SCI Jump, notamment, d'une parcelle contiguë à la parcelle AH [Cadastré 7], en ce qu'il ne faisait pas mention de la servitude alléguée, et sur l'acte notarié du 22 décembre 2007 dénommé « constitution de servitudes », en ce qu'il ne faisait nul état d'une servitude de droit de passage sur la parcelle AH [Cadastré 7], notamment au profit de la parcelle AH [Cadastré 6] et qu'il instituait une servitude de droit de passage grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump au profit de parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D], la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

6°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de tout autre document ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, sur une résolution d'assemblée générale du 24 juin 2007 de la copropriété et sur une lettre du syndic au maire de la commune du 19 juin 2010, aux termes desquelles il était projeté de réaliser des travaux pour un accès direct aux parkings par la cour de la copropriété, la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

7°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude conventionnelle qui ne recouvre pas toute l'étendue de la servitude par destination du père de famille revendiquée n'en exclut pas l'existence ; qu'en retenant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille n'était pas constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] propriété du syndicat de la copropriété du [Adresse 15], sur le fonds servant AH [Cadastré 7] appartenant à la SCI Jump, que l'acte de constitution de servitudes du 22 décembre 2007 avait institué une servitude de droit de passage pour cause d'enclave au profit de la parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D] sur les parcelles AH [Cadastré 8] et AH [Cadastré 6] de la copropriété, grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump, s'exerçant depuis le chemin rural [Adresse 16] au [Localité 14], et qu'à cet endroit, ce chemin n'était précisément pas le passage litigieux AH [Cadastré 7] de la SCI Jump, quand l'existence de la servitude par destination du père de famille revendiquée ne pouvait être exclue du fait de l'existence d'une telle servitude conventionnelle, qui n'en recouvrait pas toute l'étendue, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation des articles 693 et 694 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

MM. [R], [N] et [S] [D] et Mme [H] [D] reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté leurs demandes au titre de la servitude par destination du père de famille ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut modifier l'objet du litige tel qu'il est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que dans le dispositif de leurs dernières conclusions récapitulatives, les consorts [D] demandaient à la cour d'appel de dire et juger que les fonds dominants situés à Bonneuil en Valois, cadastrés AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], leur appartenant, bénéficiaient d'une servitude par destination du père de famille au titre du chemin situé sur le fonds servant à Bonneuil en Valois, cadastré AH [Cadastré 7] et appartenant à la SCI Jump ; qu'en jugeant que les consorts [D] devaient être déboutés de leur demande tendant à reconnaître l'existence d'une servitude par destination du père de famille constituée en faveur du fonds dominant AH [Cadastré 6] sur le fonds servant AH [Cadastré 7], la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, en toute hypothèse, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir

préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, le moyen tiré de ce que les parcelles AH [Cadastré 4] et [Cadastré 5], dont les consorts [D] étaient devenus propriétaires selon acte du 4 octobre 2002, ne faisaient donc déjà plus partie du fonds de la SCI du Domaine de [Adresse 15] au jour de la division du 3 septembre 2004, de la parcelle AH [Cadastré 9], en deux parcelles cadastrées AH [Cadastré 6] et [Cadastré 7], pour en déduire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; que la qualité de propriétaire unique doit s'apprécier à la date de la division des fonds à l'égard desquels la servitude par destination du père de famille est revendiquée ; qu'en retenant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], qu'au jour de la division du 3 septembre 2004, de la parcelle AH [Cadastré 9], en deux parcelles cadastrées AH [Cadastré 6] et [Cadastré 7], les parcelles AH [Cadastré 4] et [Cadastré 5], ayant été attribuées aux consorts [D] selon acte du 4 octobre 2002, ne faisaient déjà plus partie du fonds de la SCI du Domaine de [Adresse 15], quand elle devait se placer à la date de la division de ce fonds au profit des consorts [D], le 4 octobre 2002, la cour d'appel a violé l'article 693 du code civil ;

4°) ALORS QU'une servitude par destination du père de famille est constituée lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], sur l'aménagement apparent depuis le fonds AH [Cadastré 7] permettant d'accéder au parking devenu AH [Cadastré 6], quand elle devait uniquement apprécier la condition tenant à l'utilité du fonds servant pour le fonds dominant, en considération de l'aménagement du chemin litigieux sur le fonds AH [Cadastré 7] au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], la cour d'appel a violé l'article 693 du code civil ;

5°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de toute autre convention ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], sur l'acte d'échange du 3 septembre 2004, en ce que les parties à l'acte, spécialement la SCI du Domaine de [Adresse 15] avait clairement manifesté l'absence de servitude passive ou active sur la parcelle AH [Cadastré 7], sur l'acte de vente du 13 mars 2007 entre la SCI du Domaine de [Adresse 15] et la SCI Jump, notamment, d'une parcelle contiguë à la parcelle AH [Cadastré 7], en ce qu'il ne faisait pas mention de la servitude au profit de la parcelle AH [Cadastré 6], et sur l'acte notarié du 22 décembre 2007 dénommé « constitution de servitudes », en ce qu'il ne faisait nul état d'une servitude de droit de passage sur la parcelle AH [Cadastré 7], notamment au profit de la parcelle AH [Cadastré 6] et qu'il instituait une servitude de droit de passage grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump au profit de parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D], la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

6°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude par destination du père de famille, lorsqu'il existe des signes apparents de servitude, ne peut être écartée que par des dispositions contraires de l'acte de division, à l'exclusion de tout autre document ; qu'en se fondant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], sur une résolution d'assemblée générale du 24 juin 2007 de la copropriété et d'une lettre du syndic au maire de la commune du 19 juin 2010, aux termes desquelles il était projeté de réaliser des travaux pour un accès direct aux parkings par la cour de la copropriété, la cour d'appel a violé l'article 694 du code civil ;

7°) ALORS QUE si le propriétaire de deux héritages entre lesquels existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné ; que l'existence d'une servitude conventionnelle qui ne recouvre pas toute l'étendue de la servitude par destination du père de famille revendiquée n'en exclut pas l'existence ; qu'en retenant, pour dire qu'une servitude par destination du père de famille sur le fonds AH [Cadastré 7], cédé à la SCI Jump, n'avait pu être constituée au profit des parcelles AH [Cadastré 4] et AH [Cadastré 5], que l'acte de constitution de servitudes du 22 décembre 2007 avait institué une servitude de droit de passage pour cause d'enclave au profit de la parcelle AH n° [Cadastré 4] des consorts [D] sur les parcelles AH [Cadastré 8] et AH [Cadastré 6] de la copropriété, grevant la parcelle AH [Cadastré 3] de la SCI Jump, s'exerçant depuis le chemin rural [Adresse 16] au [Localité 14], et qu'à cet endroit, ce chemin n'était précisément pas le passage litigieux AH [Cadastré 7] de la SCI Jump, quand l'existence de la servitude par destination du père de famille revendiquée ne pouvait être exclue du fait de l'existence d'une telle servitude conventionnelle, qui n'en recouvrait pas toute l'étendue, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation des articles 693 et 694 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 15] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande tendant à voir dire que le chemin d'une largeur de 5 mètres et subsidiairement 4,50 mètres minimum, situé sur la parcelle AH [Cadastré 7] et longeant la parcelle AH [Cadastré 6], puis traversant les parcelles AH [Cadastré 8], AH [Cadastré 3] et AH [Cadastré 4], est un chemin d'exploitation, de sa demande tendant à voir dire qu'il a acquis la propriété immobilière de la moitié du chemin d'exploitation qui jouxte sa propriété et de sa demande de libération dudit chemin et d'indemnisation ;

1°) ALORS QUE les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; que l'existence d'un autre accès n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation ; qu'en retenant, pour refuser la qualification de chemin d'exploitation au passage sur la parcelle AH [Cadastré 7] de la SCI Jump, que selon les actes et plans versés aux débats, la copropriété disposant d'un accès à la voie publique via la partie toujours existante de l'ancien chemin rural [Adresse 16] au [Localité 14], le passage sur la parcelle AH [Cadastré 7] de la SCI Jump n'est donc pas nécessaire pour la communication ou l'exploitation de son fonds, quand l'existence d'un autre accès à la voie publique que par le fonds traversé cadastré AH [Cadastré 7] est une circonstance improprie à exclure la qualification de chemin d'exploitation, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, le moyen tiré de ce que ni le cours ni le débouché final du [Adresse 16], que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rattraper, n'étaient connus en totalité, pour en déduire que la preuve que le passage litigieux assurait la desserte ou la communication exclusive de divers fonds n'était pas rapportée, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; que la circonstance que le chemin litigieux rejoigne un chemin rural dont ni le cours ni le débouché ne sont connus n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation ; qu'en retenant, pour dire que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] ne constituait pas un chemin d'exploitation, que ni le cours ni le débouché final du [Adresse 16], que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rattraper, n'étaient connus en totalité, de sorte que la preuve que le passage litigieux assurait la desserte ou la communication exclusive de divers fonds n'était pas rapportée, quand l'incertitude sur le débouché du chemin rural, que le passage aménagé sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rejoindre, n'excluait pas la qualification de ce dernier en chemin d'exploitation, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

MM. [R], [N] et [S] [D] et Mme [H] [D] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande tendant à voir dire que le chemin d'une largeur de 5 mètres et subsidiairement 4,50 mètres minimum, situé sur la parcelle AH [Cadastré 7] et longeant la parcelle AH [Cadastré 6], puis traversant les parcelles AH [Cadastré 8], AH [Cadastré 3] et AH [Cadastré 4] tel que décrit ci-avant, est un chemin d'exploitation, de leur demande tendant à voir dire qu'ils ont acquis la propriété immobilière de la moitié du chemin d'exploitation qui jouxte leur propriété et de leur demande en libération dudit chemin ;

1°) ALORS QUE les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; que l'existence d'un autre accès n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation ; qu'en retenant, pour refuser la qualification de chemin d'exploitation au passage sur la parcelle AH [Cadastré 7] de la SCI Jump, que les consorts [D] disposent d'un accès à la voie publique via le fonds de la copropriété, et ce au moyen de la servitude de droit de passage prévue au profit de leur parcelle AH n° [Cadastré 4] sur les parcelles AH [Cadastré 8] et AH [Cadastré 6] de la copropriété, quand l'existence d'une telle servitude est une circonstance improprie à exclure la qualification de chemin d'exploitation, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, le moyen tiré de ce que ni le cours ni le débouché final du [Adresse 16], que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rattraper, n'étaient connus en totalité, pour en déduire que la preuve que le passage litigieux assurait la desserte ou la communication exclusive de divers fonds n'était pas rapportée, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation ; que la circonstance que le chemin litigieux rejoigne un chemin rural dont ni le cours ni le débouché ne sont connus n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation ; qu'en retenant, pour dire que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] ne constituait pas un chemin d'exploitation, que ni le cours ni le débouché final du [Adresse 16], que le passage édifié sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rattraper, n'étaient connus en totalité, de sorte que la preuve que le passage litigieux assurait la desserte ou la communication exclusive de divers fonds n'était pas rapportée, quand l'incertitude sur le débouché du chemin rural que le passage aménagé sur la parcelle AH [Cadastré 7] permettait de rejoindre n'excluait pas la qualification de ce dernier en chemin d'exploitation, la cour d'appel a statué par un motif inopérant en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime.