22 mai 2025
Cour d'appel d'Aix-en-Provence
RG n° 19/12794

Chambre 1-5

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 22 MAI 2025

mm

N° 2025/ 175

Rôle N° RG 19/12794 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BEXEH

Association SYNDICAL DE LOTISSEMENT [Adresse 54]

C/

[SN] [T]

[EK] [X] épouse [UJ]

[U] [MV] épouse [AK]

[JY] [EY]

[I] [KZ] épouse [EY]

[Z] [MV]

[B] [MV]

[JD] [MV]

COMMUNE DE [Localité 46]

[GG] [DC]

[DP] [H] [SV] épouse [WT]

[PL] [WT]

[V] [GU] épouse [Y]

[ZX] [Y]

[UD] [N]

[PZ] [N]

Et autres.....

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Elie MUSACCHIA

Me André BONNET

Me Florian DABIN

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE en date du 20 Mai 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 18/03153.

APPELANTE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE [Adresse 54], demeurant [Adresse 6], prise en la personne de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

INTIMES

Monsieur [SN] [T]

demeurant [Adresse 47] - [Localité 7]

représenté par Me André BONNET, avocat au barreau de MARSEILLE, assisté de Me Olivier DESCOSSE de la SELARL ANDRE - DESCOSSE, avocat au barreau de MARSEILLE substituée par Me Serge TAVITIAN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [EK] [X] épouse [UJ]

demeurant [Adresse 44]

représentée par Me Florian DABIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [U] [MV] épouse [AK]

demeurant [Adresse 59]

représentée par Me Florian DABIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [Z] [MV]

demeurant [Adresse 41]

représenté par Me Florian DABIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [B] [MV]

demeurant [Adresse 40]

représenté par Me Florian DABIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [JD] [MV]

demeurant [Adresse 40]

représentée par Me Florian DABIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

COMMUNE DE [Localité 46] , dont le siège social est [Adresse 51], agissant poursuites et diligences de son Maire domicilié en cette qualité en sa Mairie

assignation portant signification de la déclaration d'appel remise le 23.10.2019 à personne habilitée

défaillant

Monsieur [JY] [EY]

demeurant [Adresse 47], - [Localité 7]

assignation portant signification de la déclaration d'appel remise le 23.10.2019 à étude

défaillant

Madame [I] [KZ] épouse [EY]

demeurant [Adresse 47], - [Localité 7]

assignation portant signification de la déclaration d'appel remise le 23.10.2019 à étude

défaillante

PARTIES INTERVENANTES

Madame [GG] [DC]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [DP] [H] [SV] épouse [WT]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [PL] [WT]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [V] [GU] épouse [Y]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 27]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [ZX] [Y]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 27]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [UD] [N]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 33]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [PZ] [N]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 33]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [LM] [M] épouse [E]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 35]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [D] [E]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 35]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [P] [LU] épouse [WF]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 39]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Monsieur [C] [WF]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 39]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [AO] [HH] épouse [PS]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 42]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [R] [PS]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 42]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [TI] [KL] épouse [DX]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 43]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [O] [DX]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 43]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [K] [RM]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [FT] [YO]

demeurant [Adresse 3]

intervenant en lieu et place de Monsieur [K] [RM] demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [VE] [ZJ]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la

SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [TW] [A]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [S] [OR] [IC] veuve [SA]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 5]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [U] [G] épouse [F]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 6]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [VS] [F]

Intervenant volontaire par conclusions du 02.02.2021

demeurant [Adresse 6]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Madame [CE] [OD]

Intervenant volontaire par conclusions d'incident du 07.09.2021

demeurant [Adresse 38]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Monsieur [IP] [OD]

Intervenant volontaire par conclusions d'incident du 07.09.2021

demeurant [Adresse 38]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Francois MORABITO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 04 Mars 2025 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Monsieur Marc MAGNON, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Marc MAGNON, Président

Madame Patricia HOARAU, Conseiller

Madame Audrey CARPENTIER, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 22 Mai 2025.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 22 Mai 2025,

Signé par Monsieur Marc MAGNON, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

***

EXPOSÉ DES FAITS ET PROCÉDURE :

Aux termes d' un acte en date du 29 août 2014, Monsieur [SN] [T] est propriétaire des parcelles cadastrées section BM n°[Cadastre 8], [Cadastre 12], [Cadastre 13], [Cadastre 17], [Cadastre 28], [Cadastre 29], [Cadastre 30], [Cadastre 31], [Cadastre 32], [Cadastre 34] et [Cadastre 10] situées sur la commune de [Localité 46] pour les avoir acquises avec son épouse, selon acte authentique en date du 29 août 2014.

La parcelle BM [Cadastre 34] est bordée :

- Au Nord : par le [Adresse 47] et par les parcelles BM [Cadastre 32] et BM [Cadastre 17], propriété de Monsieur [T], ainsi que BM [Cadastre 21] ;

- A l'Ouest : par le [Adresse 47] et la parcelle BM [Cadastre 12], propriété de Monsieur [T], qui dispose d'une servitude de passage sur la parcelle BM [Cadastre 9], propriété de Monsieur et Madame [EY] ;

- Au Sud : par un ruisseau mitoyen avec les parcelles BM [Cadastre 19], BM [Cadastre 18], BM [Cadastre 16], BM [Cadastre 15], BM [Cadastre 14] et BM [Cadastre 23] appartenant à l'ASL [Adresse 54] ;

- A l'Est : par les parcelles BM [Cadastre 25] et BM [Cadastre 26] (propriété de Madame [EK] [X] épouse [UJ] et de Madame [U] [MV]), servant d'assiette à un chemin de servitude privé dit « [Adresse 48] » qui se prolonge jusqu'à la [Adresse 62] sur les parcelles BM [Cadastre 20], BM [Cadastre 22] (pour lesquelles Madame [EK] [X] épouse [UJ] est usufruitière et Madame [U] [MV] est nue-propriétaire), BM [Cadastre 24] (propriété de Madame [EK] [X] épouse [UJ]), BM [Cadastre 37] et BM [Cadastre 36] (pour lesquelles Madame [EK] [X] épouse [UJ] est usufruitière et Madame [U] [MV], Monsieur [B] [MV], Monsieur [Z] [MV] et Madame [JD] [MV] sont nus-propriétaires indivis).

Faisant valoir que la parcelle cadastrée BM [Cadastre 34] ne dispose pas d'un accès d' une largeur et d'une qualité suffisante pour réaliser les opérations de construction ou de lotissement qu'ils envisagent et qu'elle ne bénéficie d'aucune servitude de passage, les époux [T] ont saisi le président du tribunal de grande instance d'Aix en Provence d'une demande d'expertise judiciaire.

Par ordonnance de référé du 9 août 2016, Monsieur [L] [MH] a été désigné en qualité d'expert. L'expert judiciaire a déposé son rapport le 15 décembre 2017.

C'est dans ce contexte que par exploit d'huissier en date des 5 et 12 juin 2018, Monsieur [SN] [T] a fait assigner devant le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence la commune de [Localité 46], l'association syndicale du lotissement «'[Adresse 54]'», représentée par Monsieur [NI] [CO], son président, Madame [EK] [X] épouse [UJ], Madame [U] [XN] épouse [AK], Monsieur [JY] [EY] et son épouse Madame [I] [KZ], Monsieur [Z] [MV], Madame [JD] [MV] et Monsieur [B] [MV], au visa notamment des articles 682 et 684 du code civil, en demandant au tribunal de:

- statuer sur les conclusions en désenclavement et réserver si nécessaire par avant dire droit le sort des indemnités éventuellement dues au propriétaire de la ou des parcelles sur lesquelles le droit de passage sera institué en vue du désenclavement ;

- juger que la parcelle BM [Cadastre 34] est enclavée ;

- juger que seule la solution D (passant par l'assiette de la voie commune de l'ASL [Adresse 54]) préconisée par l'expert peut être retenue ;

- ordonner sans délai toutes mesures destinées à permettre, dans les conditions prévues par la solution D préconisée par l'expert, le désenclavement effectif de la parcelle BM [Cadastre 34] ;

- A titre infiniment subsidiaire, dire quelle autre solution que la solution D doit être retenue pour assurer le désenclavement de la parcelle BM [Cadastre 34] ;

-Mettre à la charge de l'ASL la moitié des frais d'expertise et la condamner aux autres dépens et à lui verser la somme de 2000 ' au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La commune de [Localité 46], l' association syndicale du lotissement «'[Adresse 54]» représentée par Monsieur [NI] [CO], son président, Madame [EK] [X] épouse [UJ], Madame [U] [XN] épouse [AK], Monsieur [JY] [EY] et son épouse Madame [I] [KZ], Monsieur [Z] [MV], Madame [JD] [MV] et Monsieur [B] [MV], régulièrement assignés, n'ont pas constitué avocat.

Par jugement réputé contradictoire du 20 mai 2019, le tribunal a':

DIT que la parcelle cadastrée BM n° [Cadastre 34] située sur le territoire de la commune de [Localité 46]) est enclavée ;

ORDONNÉ le désenclavement de la parcelle cadastrée BM n° [Cadastre 34] située sur le territoire de la commune de [Localité 46] selon la solution «'D » préconisée par l'expert judiciaire, par la création d'une servitude de passage d'une longueur de onze mètres traversant la parcelle BM n° [Cadastre 23], propriété de l'ASL «'[Adresse 54] » conformément au plan topographique annexé au rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [L] [MH] ;

Ordonné la publication de la présente décision au bureau de la conservation des hypothèques de la ville d'AIX-EN-PROVENCE ;

Condamné l' association syndicale du lotissement «'[Adresse 54]'» à verser la somme de 1500 ' au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejeté le surplus des demandes plus amples ou contraires ;

Condamné l' association syndicale du lotissement «'[Adresse 54]'» aux entiers dépens de la procédure, en ce compris la moitié des frais d' expertise judiciaire de Monsieur [L] [MH].

Après avoir rappelé les dispositions des articles 682 et 683 du code civil, le tribunal a notamment retenu que':

«'L'expertise judiciaire démontre que la parcelle BM [Cadastre 34] est bordée au Nord par le [Adresse 47] et les parcelles [Cadastre 32] et [Cadastre 17], propriété de Monsieur [T] ainsi que par la parcelle [Cadastre 21] non appelée à la cause.

La parcelle [Cadastre 17] dispose d'une servitude de passage sur le fonds cadastré BM [Cadastre 9], propriété des époux [EY].

A l'Ouest, la parcelle est bordée par le [Adresse 47] et la parcelle BM [Cadastre 12], propriété des époux [T] qui disposent d'un droit de passage sur la parcelle BM [Cadastre 9].

Au Sud, elle confronte un ruisseau mitoyen avec les parcelles du lotissement «' [Adresse 54]'», parcelle BM [Cadastre 23].

A l'Est, elle se trouve en limite d'un chemin de servitude sur les parcelles [Cadastre 25] et [Cadastre 26], propriété des consorts [X] et [MV].

L'expert judiciaire relève que le [Adresse 47], représenté sur le plan cadastral, qui borde la parcelle BM [Cadastre 34] au Nord et à l'Ouest, n'est pas visible sur le terrain compte tenu de la végétation existante sur son assiette, qu'il est abandonné depuis plus de 30 ans et ne figure plus sur la liste des chemins ruraux selon délibération du conseil municipal datant de 1999.

En conséquence, des lors que le [Adresse 49] a matériellement disparu, il convient de constater l'état d'enclave de la parcelle BM [Cadastre 34].

En application de l'article 682 du Code civil, Monsieur [SN] [T] est donc légitime à solliciter le désenclavement de la parcelle BM [Cadastre 34] qui ne dispose d'aucune issue suffisante sur la voie publique pour son exploitation.

Sur les modalités de désenclavement':

L'expert propose six solutions de désenclavement de la parcelle en cause.

Pour autant, l'expert judiciaire relève que la solution «'D » qui consiste à traverser la parcelle BM [Cadastre 23], qui appartient à l'ASL «'[Adresse 54] » est la plus simple à réaliser car le terrain naturel est au même niveau et d'une longueur de voie à créer de onze mètres seulement.

La création de cette servitude de passage qui constitue le trajet le plus court et le moins dommageable sera donc retenue.

S'agissant de l'indemnité due lors de la constitution de la servitude, il ressort de l'expertise judiciaire que le dommage causé à l'ASL correspond à la perte de deux places de stationnement qui peut être compensée par la création et l'attribution de deux places privatives, non closes, sur la parcelle BM [Cadastre 34].

L'article 683 du Code civil ne prévoit que 1'octroi d'une indemnité en compensation du dommage causé par la création d'une servitude de passage.

L'indemnité due par le propriétaire du fonds dominant enclavé au propriétaire du fonds servant doit être proportionnée au dommage que le passage peut occasionner.

En l' espèce, l'expert judiciaire n'a pas évalué l' indemnité éventuellement due à 1'ASL «'[Adresse 54] » et l' ASL n'a présenté aucune demande de ce chef. Il ne peut donc être statué sur l'indemnité éventuellement due.'»

Par déclaration du 2 août 2019, l'ASL l'ASL [Adresse 54] a relevé appel de ce jugement.

[GG] [DC], propriétaire du lot 1, [DP] [SV] épouse [WT] et [PL] [WT], propriétaires du lot 1 bis, Mme [Y] [V] née [GU] et [ZX] [Y] propriétaires du lot 3, [UD] [N] et [PZ] [N], propriétaires du lot 4, [LM] [E] et [D] [E], propriétaires du lot 5, [P] [WF] et [C] [WF] propriétaires du lot 7, [AO] [PS] et [R] [PS] propriétaires du lot 8, [TI] [DX] et [O] [DX], propriétaires du lot 9, [K] [RM] propriétaire du lot 10, [VE] [ZJ] et [TW] [A] propriétaires du lot 11, [S] [IC] veuve [SA] propriétaire du lot 12, [U] [F] et [VS] [F] propriétaires du lot 13 de l'ASL [Adresse 54] sont intervenus volontairement à l'instance par conclusions du 2 février 2021.

[CE] [OD] et [IP] [OD] propriétaires du lot 6 de l' ASL sont intervenus volontairement à l'instance par conclusions du 14 septembre 2023.

Par conclusions du 18 février 2025, M [FT] [YO] est intervenu volontairement en lieu et place de M. [K] [RM], comme nouveau propriétaire du lot n° 10.

La commune de [Localité 46] et les époux [EY], régulièrement assignés, n'ont pas constitué avocat.

Par ordonnance d'incident du 7 décembre 2021, confirmée par arrêt de la cour du 21 septembre 2023, le conseiller de la mise en état a rejeté l'incident de nullité de l'appel soulevé par [SN] [T].

L'ordonnance de clôture est intervenue le 20 août 2024. Par courrier du 22 août 2024, Me Musacchia a demandé le renvoi de l'affaire au motif que l'avis de fixation n'avait pas été notifié aux avocats qui n'ont été informés de la clôture que par notification par message RPVA de l'ordonnance du 20 août 2024 .

A l'audience du 3 septembre 2024, l'affaire a été renvoyée au 4 mars 2025 avec annonce d'une clôture différée au 18 février 2025.

Au-delà de ce qui sera repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la cour entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessous.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES:

Vu les conclusions de procédure notifiées le 18 février 2025 par l'ASL [Adresse 54] et les propriétaires colotis intervenants aux fins de':

REJETER des débats les dernières pièces et conclusions signifiées tardivement par RPVA le:

1/ Vendredi 14 février 2025 à 16h15 pour le compte de Monsieur [SN] [T] ;

2/ Lundi 17 février 2025 pour le compte des consorts [X]-[MV]';

aux motifs notamment que ces pièces et conclusions ont été notifiées quelques jours avant et même la veille de l'ordonnance de clôture rendue le 18 février 2025 pour une audience fixée au 04 mars 2025 à 14h15, de sorte que les intimés n'ont manifestement pas voulu laisser l'opportunité aux concluants de pouvoir prendre connaissance des nouveaux éléments transmis et éventuellement de pouvoir y répliquer'; que les dernières conclusions prises pour le compte de l'ASL [Adresse 54], ainsi que pour les différents intervenants à titre principal, ont été notifiées par RPVA le 21 janvier 2025'; qu'à la dernière audience du 03 septembre 2024, les intimés s'étaient opposés au renvoi de cette affaire en faisant valoir que pour leur part, ce dossier était en état et qu'il n'y avait donc pas lieu à procéder au renvoi'; que du fait de la communication plus que tardive de ces nouvelles pièces et conclusions des intimés, le conseil de l'ASL [Adresse 54] et des différents intervenants volontaires à titre principal, n' ont pu disposer du temps nécessaire pour soumettre ces nouveaux éléments à leurs clients, recueillir leurs observations et éventuellement conclure en réplique'; qu' aux termes de l'article 15 du Code de procédure civile, « Les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense. »';

que l'article 16 du même code dispose que « Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement ['] »

Vu les conclusions notifiées le 21 janvier 2025 par l'ASL [Adresse 54] et les parties intervenantes demandant à la cour de':

Vu les articles 325 et 329 du code de procédure civile,

Vu l'article 554 du code de procédure civile,

Vu les articles 14 et suivants du code de procédure civile,

Vu les articles 682 et suivants du code civil,

Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 21 septembre 2013,

Vu l'ensemble des pièces versées aux débats,

DECLARER recevable l'intervention volontaire à titre principal de :

-Madame [DC] [GG] née le 27 Aout 1946, à [Localité 57], propriétaire du lot 1, demeurant et domiciliée [Adresse 1] ;

-Madame [WT] [DP] [H] Née [SV], née le 18 Juillet 1957 à [Localité 53], et Monsieur [WT] [PL], né le 31 Mai 1954 à [Localité 58], propriétaires du lot 1 bis, demeurant et domiciliés [Adresse 11];

-Madame [Y] [V] née [GU] le 13 Avril 1965 à [Localité 63] (Canada) et Monsieur [Y] [ZX], né le 21 Août 1968 à [Localité 50], propriétaires du lot 3, demeurant et domiciliés [Adresse 27] ;

-Madame [N] [UD], née le 30 juin 1965 à [Localité 64], et Monsieur [N] [PZ], né le 19 Mai 1963 à [Localité 61], propriétaires du lot 4, demeurant et domiciliés [Adresse 33] ;

-Madame [E] [LM] née [M], née le 9 Février 1970 à Marseille, et Monsieur [E] [D] né le 4 Avril 1971 à Marseille, propriétaires du lot 5, demeurant et domiciliés [Adresse 35] ;

-Madame [OD] [CE], née le 15 Novembre 1953 à [Localité 60] et Monsieur [OD] [IP], né le [Cadastre 13] octobre 1953 à [Localité 56], propriétaires du lot 6, demeurant et domiciliés [Adresse 38] ;

-Madame [WF] [P] née [LU], née le 20 Mars 1971 à Marseille, et Monsieur [WF] [C] né le 6 Août 1970 à [Localité 45], propriétaires du lot 7, demeurant et domiciliés [Adresse 39] ;

-Madame [PS] [AO] née [HH] née le 20 Août 1982 à [Localité 65] et Monsieur [PS] [R] né le 11 Septembre 1982 à [Localité 66], propriétaires du lot 8, demeurant et domiciliés [Adresse 42] ;

-Madame [DX] [TI] née [KL], née le 31 Juillet 1966 à Marseille, et Monsieur [DX] [O] né le 12 Août 1965 à Marseille, propriétaires du lot 9, demeurant et domiciliés [Adresse 43] ;

-Monsieur [FT] [YO], né le 18 mai 1980 à [Localité 52], de nationalité française, demeurant [Adresse 3], intervenant en lieu et place de Monsieur [K] [RM], propriétaire du lot 10,

-Madame [ZJ] [VE] née le 29 Septembre 1983 à [Localité 67] (Laos), et Monsieur [A] [TW] né le 23 Octobre 1982 à [Localité 55], propriétaires du lot 11, demeurant et domiciliés [Adresse 4];

DEBOUTER Monsieur [T] de ses demandes d'irrecevabilité formées au visa des articles 908, 910-4 et 954 du code de procédure civile ;

A titre liminaire, sur la forme :

DECLARER nul le jugement du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 mai 2019 qui a été obtenu par fraude suite au non-respect du principe du contradictoire ;

Et statuant de nouveau sur le fond :

INFIRMER en toutes ses dispositions le jugement rendu le 20 mai 2019 par le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence ;

A TITRE PRINCIPAL :

PRENDRE ACTE que les parcelles de Monsieur [T] bénéficient d'un accès à la voie publique, via une servitude présentant les caractéristiques suivantes tel que mentionné en page 10 de l'acte notarié du 29 août 2014 par la parcelle cadastrée section BM numéro [Cadastre 9];

JUGER que la parcelle cadastrée Section BM n°[Cadastre 34] de Monsieur [T] n'est pas enclavée ;

EN CONSEQUENCE,

DEBOUTER Monsieur [T] et toutes autres parties intimées de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions';

SUBSIDIAIREMENT,

JUGER que le tracé « D » n'est pas le passage le plus court dans l'endroit le moins dommageable pour accéder à la parcelle cadastrée Section BM n°[Cadastre 34] de Monsieur [T];

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE,

JUGER que le tracé « D » sera réalisé aux frais exclusifs de Monsieur [T] ;

CONDAMNER Monsieur [T] à verser à l'ASL [Adresse 54] la somme de 3 336,84 ' en remboursement de la facture de l'EURL BP ;

CONDAMNER Monsieur [T] à verser :

- La somme de 20.500 Euros à Mme [DC] [GG] au titre de la perte de valeur vénale de sa maison (lot 1) ;

- La somme de 23.250 Euros à Mme [WT] [DP] [H] et Monsieur [WT] [PL] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 1bis) ;

- La somme de 30.750 Euros à Mme [Y] [V] et Monsieur [Y] [ZX] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 3) ;

- La somme de 26.750 Euros à Mme [N] [UD] et Monsieur [N] [PZ] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 4) ;

- La somme de 28.500 Euros à Mme [E] [LM] et Monsieur [E] [D] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 5) ;

- La somme de 24.000 Euros à Mme [WF] [P] et Monsieur [WF] [C] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 7) ;

- La somme de 30.250 Euros à Mme [PS] [AO] et Monsieur [PS] [R] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 8) ;

- La somme de 26.750 Euros à Mme [DX] [TI] et Monsieur [DX] [O] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 9) ;

- La somme de 24.750 Euros à Monsieur [FT] [YO] , anciennement [K] [RM] au titre de la perte de valeur vénale de sa maison (lot 10) ;

- La somme de 23.500 Euros à Mme [ZJ] [VE] et Monsieur [A] [TW] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 11) ;

- La somme de 21.000 Euros à Mme [IC] veuve [SA] [S] [OR] au titre de la perte de valeur vénale de sa maison (lot 12) ;

- La somme de 33.250 Euros à Mme [F] [U] et Monsieur [F] [VS] au titre de la perte de valeur vénale de leur maison (lot 13) ;

-La somme de 22.500 Euros à Mme [OD] [CE] et Monsieur [OD] [IP] au titre de la perte de la valeur vénale de leur maison (lot 6) ;

CONDAMNER Monsieur [T] à verser à chaque intervenant volontaire la somme de 2 000 Euros au titre du préjudice moral subi ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

CONDAMNER Monsieur [T] à payer la somme de 5 000 ' à l'ASL [Adresse 54] et la somme de 500 ' à chaque intervenant volontaire, au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNER Monsieur [T] aux entiers dépens, en ceux compris les frais d'expertise judiciaire.

Vu les conclusions notifiées le 14 février 2025 par M [SN] [T] tendant à':

Au visa notamment des articles 682 à 684 du code civil et 750 et suivants du code de procédure civile (notamment 756)

I - A titre principal :

1°) Rejeter l'exception de nullité présentée par l'ASL Bastide de Gouiran et dirigée contre le jugement du tribunal judiciaire d'Aix en Provence du 20 mai 2019';

2°) Juger irrecevables, au visa des articles 908, 910-4 et 954 du code de procédure civile, les conclusions présentées au soutien de son appel par l'ASL Bastides de Gouiran, ces conclusions, déposées par ses soins dans les trois mois visés à l'article 908 du code de procédure civile, se bornant à contester la solution désenclavement proposée par l'expert désigné en référé, sans désigner celle des autres solutions envisagées par cet expert qui respecterait mieux, selon elle, les dispositions de l'article 683 du code civil, et devrait à ce titre être retenue par la cour d'appel';

Juger en conséquence que la dévolution du litige est incomplète, la cour ne pouvant, sans statuer ultra petita, choisir à la place des appelants l'une plutôt que l'autre des quatre autres solutions de désenclavement examinées par l'expert, et pas davantage laisser subsister un enclavement proscrit par l'article 682 du code civil';

Juger en conséquence qu'il est impossible à la cour de se prononcer sur la question même du caractère enclavé ou non de la parcelle de M. [T], le juge ne pouvant laisser se créer, par la faute des appelants, un état du droit contraire aux dispositions mêmes de l'article 682 du code civil, ni refuser de vider en totalité le litige qui lui est soumis';

3°) Juger, au visa des articles 329 et 554 du code de procédure civile, que les interventions volontaires accessoires formés par ceux des membres de l'ASL dont le nom figure aux conclusions d'appel du 2 février 2021 ont été abandonnées et remplacées par des interventions principales à la date du 17 septembre 2023';

4°) Juger que ces interventions principales sont irrecevables, faute d'existence en appel pour les dits intervenants d'un intérêt propre, avéré, et distinct de celui, collectif, de l'ASL';

5°) Rejeter en totalité tant l'appel de l'ASL que les interventions principales';

5°) Condamner l'ASL à verser une somme de 5000 euros à M. [T] au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, dont la moitié des frais d'expertise.

II - A titre subsidiaire

1°) Rejeter l'exception de nullité présentée par l'ASL Bastide de Gouiran et dirigée contre le jugement du tribunal judiciaire d'Aix en Provence du 20 mai 2019';

2°) Juger, au visa des articles 329 et 554 du code de procédure civile, que les interventions volontaires accessoires formés par ceux des membres de l'ASL dont le nom figure aux conclusions d'appel du 2 février 2021 ont été abandonnées et remplacées par des interventions principales à la date du 17 septembre 2023';

3°) Juger que ces interventions principales sont irrecevables, faute d'existence en appel pour les dits intervenants d'un intérêt propre, avéré, et distinct de celui, collectif, de l'ASL, et les rejeter pour ce motif';

4°) Confirmer l'enclavement de la parcelle BM40 de M. [T] telle que reconnue par le tribunal judiciaire dans son jugement du 20 mai 2019';

5°) Juger que seule la solution D de désenclavement préconisée par l'expert peut être retenue au regard des impératifs de droit et de fait fixés par les articles 682 et 683 du code civil

6°) Rejeter en conséquence de tout ce qui précède l'ensemble des prétentions de l'ASL et, si recevables, celles des intervenants volontaires à titre principal';

7°) Ordonner toute mesure destinée à permettre sans délai, dans les conditions prévues par la solution D préconisée par l'expert, le désenclavement effectif de la parcelle BM[Cadastre 34].

8°) Condamner l'ASL à verser une somme de 5000 euros à M. [T] au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, dont la moitié des frais d'expertise.

Vu les conclusions notifiées le 17 février 2025 par Madame [EK] [X] épouse [UJ], Madame [U] [MV] épouse [AK], Monsieur [Z] [MV], Monsieur [B] [MV], Madame [JD] [MV], tendant à':

Vu les articles 682, 683 et 684 du Code civil,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [MH]

Vu les pièces produites au débat,

A titre principal,

CONFIRMER en toutes ses dispositions le jugement dont appel rendu par le Tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence en date du 20 mai 2019';

A titre subsidiaire, en cas d'infirmation totale ou partielle du jugement querellé et statuant de nouveau sur le fond';

JUGER que les échanges de parcelles opérés entre Madame [EK] [X] veuve [MV] (et épouse [UJ]) et les époux [W] authentifiés dans l'acte notarié du 29 septembre 1975 n'ont pas créé d'état d'enclave de la parcelle BM [Cadastre 34]';

JUGER que la proposition « A » développée dans le rapport d'expertise de Monsieur [MH] ne constitue pas l' « endroit le moins dommageable » au sens des dispositions de l'article 683 du Code civil et doit par conséquent être écartée au profit de toute autre solution de désenclavement envisagée';

En conséquence,

REJETER toute demande tendant à faire ordonner le désenclavement de la parcelle BM [Cadastre 34] par les parcelles appartenant aux consorts [X] épouse [UJ] ' [MV], à savoir le tracé « A » développé dans le rapport d'expertise de Monsieur [MH]';

En tout état de cause,

CONDAMNER L'ASL [Adresse 54] in solidum avec les propriétaires intervenants ou Monsieur [SN] [T], succombant, à payer à Madame [EK] [X] épouse [UJ] et aux consorts [MV] la somme de 5.000 ' au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'à supporter les entiers dépens.

Motivation

MOTIVATION':

Sur la nature de l' arrêt':

Les époux [EY] à qui la déclaration d'appel et les conclusions de l'ASL [Adresse 54] ont été signifiées le 23 octobre 2019 par acte déposé en l'étude de l'huissier après tentative de remise à personne et à domicile dont la réalité a été vérifiée n'ont pas constitué avocat.

La commune de [Localité 46] à qui la déclaration d'appel et les conclusions de l'ASL [Adresse 54] ont été signifiées le 23 octobre 2019 par acte remis à personne morale n'a pas constitué avocat. Les dernières conclusions de l'ASL [Adresse 54] et des propriétaires colotis ont été signifiées le 28 janvier 2025 à la commune de [Localité 46], par acte remis à personne morale, à [JY] [EY], par acte remis à personne, et à [I] [KZ] épouse [EY] par acte remis à domicile à une personne présente

et accomplissement des formalités prévues par l'article 658 du code de procédure civile.

En application des dispositions de l'article 474 du code de procédure civile, le présent arrêt sera rendu par défaut.

Sur le rejet des conclusions notifiées par [SN] [T] et les consorts [X]-[MV] respectivement les 14 février et 17 février 2025':

L'ASL [Adresse 54] et les propriétaires colotis intervenants sollicitent le rejet des conclusions notifiées par [SN] [T] le vendredi 14 février 2025 à 16H15, et de celles notifiées par les consorts [X]-[MV] le 17 février 2025, veille de la clôture, ainsi que des nouvelles pièces communiquées, au motif que leur conseil n'aurait pas bénéficié du temps nécessaire pour en prendre connaissance et y répondre éventuellement.

Il résulte des articles 15 et 16 du code de procédure civile que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense ; que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties, que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Cependant, les conclusions des consorts [X]-[MV] se bornent à reprendre leurs précédentes écritures en y ajoutant un rappel de la procédure suivie devant les juridictions administratives par M [T] pour contester la décision du maire de la commune de [Localité 46] de lui refuser un permis de construire sur la parcelle BM [Cadastre 34] et son recours en annulation partielle du PLU du Pays d'Aix. Ces conclusions contiennent également un rappel des références parcellaires de l'assiette du [Adresse 48]. Elles intègrent également le rappel du dispositif des dernières conclusions des parties adverses, et une demande majorée de 500 euros au titre des frais irrépétibles. En revanche aucun nouveau moyen ni argument qui n'était déjà exposé précédemment. Ces conclusions qui ne sont pas accompagnées de pièces nouvelles ne portent pas atteinte au respect du contradictoire. Il n'y a pas lieu de les écarter.

S' agissant des conclusions de M. [T], elles ne contiennent pas non plus de moyens ou arguments nouveaux et s'accompagnent, comme pièces nouvelles, du recours exercé par le concluant contre le PLU qui classe la parcelle BM [Cadastre 34] en zone inconstructible, ainsi que d'une photographie aérienne avec superposition du cadastre, de la voie centrale de l'ASL, du [Adresse 48] et de la voie d'accès figurant au plan de masse annexé au permis de construire délivré à Mme [MV] en 1990 (pièce 22 des appelants). Ce document donne une vision d'ensemble les différentes voies carrossables et de leur position par rapport au [Adresse 47]. Il ne fait pas état d'éléments nouveaux.

Dès lors , il n' y a pas lieu non plus d'écarter les dernières conclusions de [SN] [T] et les pièces 12 et 13 communiquées.

Sur la saisine de la cour:

A titre liminaire, il convient de rappeler que selon l'article 562 du code de procédure civile, l'appel défère à la cour la connaissance des chefs du jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent. La dévolution s'opère pour le tout lorsque l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible .

Selon les dispositions de l'article 954 alinéas 1 à 3 du code de procédure civile, dans sa rédaction applicable jusqu'au 1er septembre 2024, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée'; que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour ne statue que sur celles qui y sont énoncées.

Les demandes de « constater » ou « dire et juger » ou même «'juger'» lorsqu'elles s'analysent en rappels de moyens ne constituent pas de telles prétentions et ne saisissent pas la cour qui examinera en revanche les seuls moyens invoqués dans la discussion au soutien des prétentions figurant au dispositif des conclusions.

Sur la nullité du jugement':

L' ASL [Adresse 54] et les propriétaires colotis intervenants soulèvent la nullité du jugement en invoquant les moyens et arguments suivants':

L'instance a été initiée avant l' entrée en vigueur du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019. Par courrier du 11 juin 2018, l'ASL [Adresse 54] a constitué avocat et son conseil a notifié sa constitution au conseil de M. [T] en lui demandant de lui indiquer les coordonnées des «' confrères constitués pour les autres requis'», de déposer sa constitution et de lui donner copie de l'avis de première mise en état, 'l'invitant à lui «'faire connaître aussitôt que possible':

-la date et le numéro d'enrôlement de l'affaire,

-la date et la chambre du tribunal où l'affaire sera appelée pour la première fois devant le président ou le juge de la mise en état,

-les noms des confrères constitués pour les autres défendeurs, le cas échéant.'»

Sous l'empire de la règlementation en vigueur, la constitution ne passait pas encore par l'envoi RPVA lequel, en tout état de cause nécessite que le conseil du ou des demandeurs communique les références d' enregistrement de l'affaire.

Le conseil de M [T] a omis de transmettre au conseil de l' ASL les renseignements demandés, outre de transmettre sa constitution et de renseigner le tribunal de cette constitution aux intérêts de l'ASL lorsqu'il a reçu l'avis de première

conférence présidentielle.

Pour autant, au stade de la signification du jugement, il s'est souvenu que l'ASL avait un conseil et ne pouvait être défaillante en lui signifiant le jugement le 6 juin 2019. L'ASL et ses membres qui n'ont pu intervenir volontairement ont bien été privés d' un degré de juridiction.

Le principe de la contradiction figure en première ligne des principes fondamentaux du procès, en tant que principe essentiel de la procédure érigé en principe général du droit. Il se rattache à l'article 6 de la convention européenne des droits de l'homme sur le procès équitable.

Monsieur [T] réplique que les articles 750 et suivants du code de procédure civile n'imposent pas à l'avocat du demandeur de transmettre lui-même la constitution du défendeur au tribunal, ou encore de l'informer d'éléments de l'instruction, lesquels sont notifiés d'office par le greffe à toutes les parties effectivement constituées du code de procédure civile'; que l'article 756 dans sa rédaction alors applicable disposait «' dès qu'il est constitué , l'avocat du défendeur en informe celui du demandeur'; copie de l'acte de constitution est remise au greffe'», ce qui établit que la constitution de l'avocat du défendeur doit précéder l'information transmise à celui du demandeur, laquelle est conçue comme intervenant postérieurement à la remise au greffe de la constitution.

Même sous le régime de l'article 756 du code de procédure civile dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du décret 2019-1333 du 11 décembre 2019, il appartenait à l'avocat du défendeur de déposer sa constitution au greffe . Il n' y a donc pas lieu d'annuler le jugement au motif que l'avocat du demandeur aurait dû déposer au greffe la constitution de son confrère (Cassation Civ. 2ème 26 octobre 2006 pourvoi n° 05-10'356, P).

La demande d'annulation du jugement est ainsi rejetée.

Sur l'irrecevabilité des interventions volontaires des propriétaires colotis, à titre principal':

M. [SN] [T] conclut à l'irrecevabilité des interventions volontaires des propriétaires colotis, transformées en interventions à titre principal, au motif, au visa des articles 329 et 554 du code de procédure civile , que les interventions accessoires formées par les membres de l'ASL dont le nom figure aux conclusions d'appel du 2 février 2021 ont été abandonnées et remplacées par des interventions principales à la date du 17 septembre 2023'; que ces interventions sont irrecevables, faute d'existence en appel pour lesdits intervenants d'un intérêt propre, avéré et distinct de celui, collectif, de l'ASL.

Il fait valoir que l'ASL qui a en charge la défense de l'intérêt collectif du lotissement et les propriétaires colotis demandent en réalité la même chose, que la parcelle de M [T] soit déclarée non enclavée, que la voie D ne soit pas admise comme la seule conforme au droit et que des indemnités soient versées à chacun des intervenants. Il ajoute qu'en l'état , le prétendu trouble de jouissance invoqué par les intervenants n'est pas de nature à ouvrir droit à indemnité dès lors qu'il

ne s'agit que de la desserte d'une ou au maximum quatre maisons supplémentaires qui seraient construites sur la parcelle BM [Cadastre 34] dont le désenclavement est recherché. Il rappelle que jusqu'en 2011, avant que l'ASL ne pose un portail à l'extrémité de la voie du lotissement sur lequel le passage est demandé, celle-ci permettait d'accéder à la parcelle BM [Cadastre 34]. Il conteste ainsi l' existence du droit propre des intervenants, distinct de celui de l' ASL.

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription', le délai préfix, la chose jugée.

L' article 325 du code de procédure civile dispose que l' intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

Selon l'article 329 du code de procédure civile L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

L'article 554 du même code ajoute que peuvent intervenir en cause d'appel dès lors qu'elles y ont intérêt les personnes qui n'ont été ni parties, ni représentées en première instance ou qui y ont figuré en une autre qualité, ce qui est le cas des propriétaires colotis de l'ASL parties intervenantes à hauteur d'appel.

L'article 31 du code de procédure civile dispose quant à lui : 'L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

Sauf lorsque l'action est attitrée, les deux conditions requises par l'article 31 du code de procédure civile, à savoir intérêt et qualité, se confondent.

L'intérêt à agir a pu être défini comme «'la recherche d'un avantage personnel'» ou encore comme «'le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur'». La personne a intérêt à agir si la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Pour intervenir à titre principal, il faut avoir intérêt et qualité à agir relativement à une prétention personnelle. Mais l'existence du droit invoqué par l' intervenant n'est pas une condition de recevabilité de la demande, dans la mesure où il faut que la juridiction saisie puisse vérifier, au fond, l'existence de ce droit. Ainsi, le bien-fondé de la demande n'est pas une condition de sa recevabilité mais de son succès.

En l'espèce, les intervenants volontaires forment des demandes indemnitaires fondées sur un préjudice personnel, pour le cas où le jugement serait confirmé sur l'état d'enclave et surtout sur le désenclavement par la voie de circulation du lotissement. Les prétentions sont par conséquent fondées sur un intérêt propre à agir, les demandes indemnitaires pour perte de valeur vénale de leurs lots et préjudice moral étant distinctes des prétentions de l'ASL, même si elles se rattachent à ces dernières par la contestation de l'état d'enclave et de la voie de désenclavement retenue par le tribunal.

Il s'ensuit que les interventions volontaires à titre principal des propriétaires colotis sont recevables.

Sur l'irrecevabilité des conclusions de l'ASL au visa des articles 908, 910-4 et 954 du code de procédure civile et sur le caractère incomplet de l'effet dévolutif de l'appel':

[SN] [T] soutient que l'ASL a déposé dans le délai de trois mois pour conclure de l'article 908 du code de procédure civile des conclusions se bornant à contester la solution de désenclavement proposée par l'expert désigné en référé, sans désigner celle des autres solutions envisagées par cet expert qui respecterait mieux, selon elle, les dispositions de l'article 683 du code civil (sur le chemin de désenclavement le plus court et le moins dommageable) et devrait à ce titre être retenue par la cour. Il en déduit que la dévolution du litige est incomplète, la cour ne pouvant statuer ultra petita et choisir à la place des appelants l'une plutôt que l'autre des quatre autres solutions de désenclavement examinées par l'expert, et pas davantage laisser subsister un enclavement proscrit par l'article 682 du code civil. Il considère ainsi qu'il est impossible à la cour de se prononcer sur la question même du caractère enclavé ou non de la parcelle du concluant, le juge ne pouvant laisser se créer, par la faute des appelants , un état du droit contraire aux dispositions mêmes de l'article 682 du code civil, ni refuser de vider en totalité le litige qui lui est soumis.

Il ajoute que consciente de cette difficulté , l'ASL a «' en conséquence manipulé subrepticement à l'occasion de la mise en état, le contenu de ses conclusions ultérieures de novembre 2021 en substituant au dispositif des premières conclusions d'appel un nouveau dispositif complété , à savoir':

«'prendre acte que les parcelles de M. [T] bénéficient d'un accès à la voie publique via une servitude présentant les caractéristiques suivantes tel que mentionné en page 10 de l'acte notarié du 29 août 2014 par la parcelle cadastrée section BM numéro [Cadastre 9].

Prendre acte que c'est ainsi que Monsieur [T] a pu accéder à ses parcelles avec d'imposants camions pour y faire enlever les arbres de haute tige coupés en 2016 comme en décembre 2020.

Dire et juger que la parcelle cadastrée section BM [Cadastre 34] de Monsieur [T] n'est pas enclavée';

Dire et juger que Monsieur [T] a acquis sa maison et les parcelles avoisinantes en pleine connaissance de l'accès existant, et ne saurait se voir allouer un second passage, pour des raison de convenance personnelle.

Débouter Monsieur [T] de ses demandes , fins et conclusions.

Cependant, comme le fait observer L'ASL [Adresse 54], ces chefs du dispositif des conclusions de 2021 , formulés sous forme de «' prendre acte'» ou de «' dire et juger'» ne sont que le rappel de moyens qui étaient déjà exposés dans les premières conclusions d'appelant et non des prétentions, tout au plus des défenses au fond visant à appuyer la demande de débouter sur l'état d'enclave.

En outre , une cour d'appel ne statue pas ultra petita en fixant souverainement l'assiette du passage pour la desserte d'une parcelle enclavée, conformément aux dispositions de l'article 683 du Code civil, en recherchant le chemin le plus court et le moins dommageable pour desservir les fonds enclavés, parmi ceux envisagés à la suite d'une mesure d'expertise quand bien même celui qu'elle retient n'aurait pas été proposé par les parties. Les juges disposent en effet d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le passage répondant aux exigences de l'article 683.

Cette fin de non-recevoir est elle aussi rejetée.

Sur l'état d'enclave':

Il résulte des dispositions de l'article 682 du code civil que :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

L'état d'enclave résulte, en vertu de ce texte, d'une absence d'issue sur la voie publique ou d'un accès insuffisant à la voie publique au regard des besoins de l'exploitation normale du fonds.

L'issue sur la voie publique, si elle existe, doit donc pouvoir permettre une utilisation normale du fonds, compte-tenu de sa destination. Il est admis qu'au regard des exigences de desserte au moyen de véhicules qu'implique la réalisation d'un lotissement ou l'exploitation de terres agricoles, une parcelle est enclavée si elle est desservie par des chemins trop étroits pour permettre le passage de véhicules automobiles, de véhicules de secours ou utilitaires ou d'engins agricoles

Il est également admis que le propriétaire d'un fonds a le droit absolu de modifier la destination de son fonds, même si ce changement rend insuffisant l'accès à la voie publique et nécessaire l'attribution d'un autre passage pour cause d'enclave relative.

Celui qui justifie ne pas pouvoir faire un usage normal de son fonds, compte-tenu de la situation et de la destination actuelle de celui-ci, doit pouvoir bénéficier des dispositions relatives à l'état d'enclave.

Par ailleurs, un fonds peut être enclavé alors même qu'il bénéficie de servitudes conventionnelles dès lors que celles-ci ne lui permettent pas un passage suffisant pour assurer sa desserte complète (Cass. 3ème civ., 17 novembre 2016, n°15-23.140).

Toutefois, la présence d'une servitude de passage établie par convention exclut l'application des dispositions de l'article 682, si elle permet d'assurer la desserte complète du fonds au regard de sa destination.

De même, un fonds bénéficiant d'un passage accordé par la tolérance d'un voisin n'est pas considéré comme enclavé tant que cette tolérance demeure et qu'elle permet une desserte complète du fonds conforme à sa destination.

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise que M [T] est propriétaire, avec son épouse, des parcelles cadastrées section BM n°[Cadastre 8], [Cadastre 12], [Cadastre 13], [Cadastre 17], [Cadastre 28], [Cadastre 29], [Cadastre 30], [Cadastre 31], [Cadastre 32], [Cadastre 34] et [Cadastre 10]. La parcelle BM [Cadastre 34] est bordée , au Nord et à l'Ouest, par les parcelles [Cadastre 32], [Cadastre 17] et par la parcelle BM [Cadastre 21] qui n'appartient pas aux parties, dont elle est séparée par l'ancien [Adresse 47] qui ne serait plus mentionné dans la liste des voies de la commune depuis 1999, selon l'expert judiciaire. Toutefois, au cours des opérations d'expertise M [J], responsable du pôle instruction de la mairie, a remis à M. [MH] le registre des voies communales et des chemins ruraux sur lequel le [Adresse 47] figure dans le tableau des chemins ruraux. Cependant, sur le terrain , l'expert a pu constater que ce chemin n'est plus visible compte tenu de la végétation existante. Au Sud , la parcelle BM [Cadastre 34] est bordée par le fossé d'un ruisseau ancien dans lequel aurait été enterrée une canalisation d'adduction d'eau potable. A l'Est , il existe une voie privée propriété de l'indivision [MV].

Seules les parcelles [Cadastre 12] [Cadastre 13]'[Cadastre 10] [Cadastre 8] et [Cadastre 17] bénéficient d'une servitude de passage sur la parcelle BM [Cadastre 9], propriété des époux [EY]. Pour rejoindre la voie publique depuis la parcelle BM [Cadastre 34] il est possible de longer le Sud de la parcelle BM [Cadastre 12] propriété de M [T], parcelle qui se situe au même niveau ce qui permet de rejoindre la servitude de passage sur la parcelle BM [Cadastre 9]. Toutefois, ce passage impliquerait d'élargir l' assiette de la servitude concédée sur cette parcelle, si comme le prévoit le permis de construire une voie d'accès aux villas projetées, de 4m50 de large, devait être réalisée, ce qui serait particulièrement dommageable pour la propriété des époux [EY], compte tenu de la proximité de leur piscine et de leur jardin qu'il faudrait amputer. La solution D, retenue par le tribunal, est la plus commode et la plus facile à aménager, puisqu'elle consiste à créer une voie d'accès de 11 mètres de long, sur la parcelle BM [Cadastre 23], propriété de l'ASL, et à supprimer deux emplacements de stationnement qui pourraient être compensés par la création de deux emplacements réservés à l'ASL sur la parcelle BM

[Cadastre 34]'. Ce passage permet de rejoindre la voie de circulation du lotissement, devenue voie publique et qui se situe au même niveau.

Cependant, comme le rappelle le rapport d' expertise, l'action en désenclavement a été engagée par M [T] pour permettre la réalisation sur la parcelle BM [Cadastre 34] d'un projet de construction de quatre villas. Au début des opérations d' expertise, le permis de construire venait d'être déposé et était en cours d'instruction. Il s'avère que, par la suite, ce permis a été refusé par arrêté du maire de [Localité 46] du 9 janvier 2017 et que les recours contentieux introduits par M [T] ont tous été rejetés, le Conseil d'Etat rejetant en dernier lieu le pourvoi de M [T] contre l'arrêt confirmatif de la cour administrative d'appel de Marseille.

Par ailleurs , le nouveau «'PLUi du Pays d'Aix'» , adopté par délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence- Le Pharo a depuis classé les parcelles BM [Cadastre 8], [Cadastre 12], [Cadastre 13], [Cadastre 17], [Cadastre 34] et [Cadastre 10] en zone naturelle inconstructible, par délibération du 5 décembre 2024. Si par requête du 6 février 2025, M. [SN] [T] a formé un recours en annulation partielle du PLUi, il n'en demeure pas moins qu'en l'état de ce document d'urbanisme, la parcelle BM [Cadastre 34] est classée en zone inconstructible en raison notamment d'une exposition forte au risque incendie.

Par ailleurs, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier établi le 15 décembre 2020 à la demande de l'ASL, que des opérations d' abattage et d'élagage d'arbres sur la parcelle BM [Cadastre 34] étaient en cours avec utilisation d'une pelle mécanique sur chenillette, l'accès de cet engin à la parcelle litigieuse ayant manifestement était rendu possible par le portail d'accès à la parcelle BM [Cadastre 12].

Dès lors, en l'état d'un projet immobilier rendu irréalisable par refus du permis de construire sollicité et classement de la parcelle BM [Cadastre 34] en zone inconstructible, il convient de considérer que cette parcelle n'est pas en état d'enclave relative, dans la mesure où elle bénéficie d'un accès suffisant par l'ancien [Adresse 47], au Sud de la parcelle BM [Cadastre 12] et par cette même parcelle propriété de M [T], pour assurer son entretien dans le respect de la réglementation relative à la prévention des risques naturels, notamment du risque incendie.

Dès lors , le jugement est infirmé en totalité et il convient de débouter M [T] de l'ensemble de ses demandes fondées sur les articles 682 et 683 du code civil. Les demandes subsidiaires de l'ASL , des propriétaires intervenants et des consorts [X] [MV] , devenues sans objet, n' ayant pas à être examinées.

Sur les demandes annexes':

En application des articles 696 à 700 du code de procédure civile et compte tenu de la solution du litige, M [SN] [T], partie perdante est condamné aux dépens, en ce compris les frais d'expertise judiciaire, et aux frais irrépétibles de l'entière procédure.

Dispositif

PAR CES MOTIFS':

La cour, statuant par arrêt mis à disposition au greffe, par défaut et en dernier ressort,

Déboute l'ASL [Adresse 54] et les propriétaires colotis intervenants, de leur demande tendant à l'irrecevabilité des dernières conclusions notifiées par [SN] [T] et par les consorts [X] [MV],

Rejette la demande d'annulation du jugement présentée par l'ASL [Adresse 54],

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par [SN] [T],

DECLARE recevable l'intervention volontaire, à titre principal, de Madame [DC] [GG], Madame [WT] [DP] [H] née [SV], Monsieur [WT] [PL], Madame [Y] [V] née [GU], Monsieur [Y] [ZX], Madame [N] [UD], Monsieur [N] [PZ], Madame [E] [LM] née [M], Monsieur [E] [D], Madame [OD] [CE], Monsieur [OD] [IP], Madame [WF] [P] née [LU], Monsieur [WF] [C], Madame [PS] [AO] née [HH], Monsieur [PS], Madame [DX] [TI] née [KL], Monsieur [DX] [O], Monsieur [FT] [YO], intervenant en lieu et place de Monsieur [K] [RM], Madame [ZJ] et Monsieur [A] [TW],

Infirme le jugement,

Déboute [SN] [T] de l' ensemble de ses demandes, fondées sur les articles 682 et 683 du code civil,

Condamne [SN] [T] aux dépens de première instance et d'appel, incluant les frais d'expertise judiciaire,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne [SN] [T] à payer à Madame [EK] [X] épouse [UJ] et aux consorts [MV], ensemble, la somme de 5.000 ' au titre des frais non compris dans les dépens,

Condamne [SN] [T] à payer à l'ASL [Adresse 54] et à Madame [DC] [GG], Madame [WT] [DP] [H] née [SV], Monsieur [WT] [PL], Madame [Y] [V] née [GU], Monsieur [Y] [ZX], Madame [N] [UD], Monsieur [N] [PZ], Madame [E] [LM] née [M], Monsieur [E] [D], Madame [OD] [CE], Monsieur [OD] [IP], Madame [WF] [P] née [LU], Monsieur [WF] [C], Madame [PS] [AO] née [HH], Monsieur [PS], Madame [DX] [TI] née [KL], Monsieur [DX] [O], Monsieur [FT] [YO], intervenant en lieu et place de Monsieur [K] [RM], Madame [ZJ] et Monsieur [A] [TW], ensemble, la somme de 7.000 ' au titre des frais non compris dans les dépens,

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,