R.G. : N° RG 25/00393 - N° Portalis DBVQ-V-B7J-FTXX

ARRÊT N°

du : 19 mai 2026

CDDS

Formule exécutoire le :

à :

la SCP SCP BADRE HYONNE SENS-SALIS ROGER

la SCP DELVINCOURT - CAULIER-RICHARD - CASTELLO AVOCATS ASSOCIES

COUR D'APPEL DE REIMS

CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

ARRÊT DU 19 MAI 2026

APPELANTE :

d'un jugement rendu le 28 février 2025 par le Tribunal judiciaire de REIMS (RG 24/02063)

Madame [J] [L], [S], [M] [I]

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Maître Nicolas SENS-SALIS de la SCP SCP BADRE HYONNE SENS-SALIS ROGER, avocat au barreau de CHALONS-EN-CHAMPAGNE

INTIMÉ :

Monsieur [C] [Y]

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représenté par Maître Mélanie CAULIER-RICHARD de la SCP DELVINCOURT - CAULIER-RICHARD - CASTELLO AVOCATS ASSOCIES, avocat postulant inscrit au barreau de REIMS et Maître Samuel CREVEL du cabinet SCILLON, avocat plaidant inscrit au barreau de PARIS

DÉBATS :

A l'audience publique du 23 mars 2026, où l'affaire a été mise en délibéré au 19 mai 2026, sans opposition de la part des conseils des parties et en application de l'article 914-5 du code de procédure civile, Madame Anne POZZO DI BORGO, conseillère, a entendu les conseils des parties en leurs conclusions et explications, puis ce magistrat en a rendu compte à la cour dans son délibéré,

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Madame Christina DIAS DA SILVA, présidente de chambre

Madame Sandrine PILON, conseillère

Madame Anne POZZO DI BORGO, conseillère

GREFFIER D'AUDIENCE :

Madame Lozie SOKY, greffier placé, lors des débats et lors de la mise à disposition,

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, signé par Madame Christina DIAS DA SILVA, présidente de chambre, et par Madame Lozie SOKY, greffier placé, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* * * * * *

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Mme [J] [I] est propriétaire de plusieurs parcelles de terres situées sur les communes de [Localité 2] et [Localité 1] ainsi que d'une ferme composée d'une maison d'habitation et de plusieurs bâtiments.

M. [C] [Y] est propriétaire de la ferme voisine, située [Adresse 2] à [Localité 2].

Par acte authentique du 4 mars 2008 la commune de [Localité 2] a cédé à M. [Y] la propriété du chemin cadastré section Y n° [Cadastre 1] moyennant le prix de 5 832 euros.

Le 20 décembre 2023 M. [Y] a barré le chemin cadastré section Y n° [Cadastre 1] d'accès à sa propriété.

Par courrier recommandé du 28 décembre suivant Mme [I] l'a vainement mis en demeure de libérer le passage, faisant valoir qu'elle et ses locataires se trouvaient empêchés de rejoindre la route D 31.

Suivant exploit délivré le 19 février 2024 Mme [I] a fait assigner en référé M. [Y] aux fins principalement de le voir condamner à remettre en état la parcelle à usage de chemin pour en permettre l'accès à tous.

Par ordonnance du 5 juin 2024 le juge des référés, relevant l'existence d'une contestation sérieuse quant à l'accessibilité du chemin, a renvoyé la procédure devant le tribunal judiciaire en application de l'article 837 du code de procédure civile.

Par jugement du 28 février 2025 le tribunal judiciaire de Reims a :

- débouté Mme [I] de l'intégralité de ses demandes,

- condamné Mme [I] aux dépens et à payer à M. [Y] la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 19 mars 2025, Mme [I] a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de ses conclusions communiquées par voie électronique le 6 mars 2026, elle demande à la cour de :

- infirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- statuant à nouveau,

- juger qu'elle est recevable et bien fondée en ses demandes,

- juger que sa propriété située [Adresse 1] sur la commune de [Localité 1] est enclavée,

- juger que l'assiette du droit de passage a été fixé par prescription,

- fixer l'assiette du droit de passage au profit de son fonds sur le chemin Y n° 230 situé sur la commune de [Localité 2] propriété de M. [Y],

- à titre subsidiaire,

- désigner tel expert avec mission de se rendre sur les lieux, entendre tous sachant, établir la matérialité de l'enclavement de son fonds, déterminer le chemin le plus court du fonds de Mme [I] à la route départementale D31,

- dans tous les cas,

- condamner M. [Y] à lui payer la somme de 10 000 euros en réparation des préjudices subis,

- condamner M. [Y] aux dépens et à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que son fonds est enclavé puisqu'il est bordé par un premier chemin piétonnier ne permettant pas l'exploitation normale du fonds et par un second chemin rural appartenant à l'association foncière de la commune de [Localité 2] qui est impraticable et non carrossable ; que le tribunal a considéré à tort qu'il n'y avait pas d'enclave sur la base d'un rapport d'enquête rédigé par un commissaire-enquêteur qui ne s'est pas rendu sur place et en période estivale ne permettant pas de constater la praticabilité des autres chemins d'accès à la ferme.

Elle plaide à titre subsidiaire qu'elle a prescrit l'assiette de servitude de passage sur le chemin cadastré section Y n° [Cadastre 1] qui appartient à l'intimé.

Aux termes de ses conclusions communiquées par voie électronique le 13 mars 2026, M. [Y] demande à la cour de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- rejeter l'ensemble des prétentions de Mme [I] y compris la demande subsidiaire aux fins d'expertise formée en cause d'appel,

- condamner Mme [I] aux dépens et à lui payer la somme de 4 000 euros au titre des frais irrépétibles.

Il fait valoir que le fonds de l'appelante n'est pas enclavé puisqu'il dispose de quatre autres chemins d'accès à la voie

publique ; que Mme [I] ne peut valablement invoquer le fait que le chemin litigieux soit celui qu'elle préfère emprunter parce qu'il lui est plus commode ou parce qu'il présente l'avantage d'être bien entretenu et aménagé par son propriétaire.

Il dit produire plusieurs attestations contredisant les affirmations de l'appelante relativement à l'état d'enclave de son fonds.

Il ajoute qu'en l'absence de droit à servitude de passage, la circonstance que le chemin litigieux ait été emprunté depuis des décennies est indifférent au regard des dispositions de l'article 685 du code civil.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 16 mars 2026 et l'affaire a été renvoyée pour être plaidée à l'audience du 3 mars suivant.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 682 du code civil 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'article 691 du même code précise que 'Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.'

En l'espèce il est constant que Mme [I] empruntait le chemin Y n°[Cadastre 1] pour se rendre sur son fonds appelé le [Adresse 1]. La propriété de ce chemin a été cédé par la commune de [Localité 2] à M. [Y].

Mme [I], qui soutient que son fonds est enclavé depuis qu'elle ne peut plus emprunter le chemin Y n°[Cadastre 1], produit des attestations (pièces 11 à 18 et 27 et 28) faisant état du fait que seul ledit chemin est carrossable, les autres n'étant pas entretenus.

Il est cependant établi qu'avant la cession de ce chemin Y n°[Cadastre 1] à M. [Y] la commune a ordonné une enquête publique laquelle a été réalisée le 4 octobre 2007 par M. [O] [G] en qualité de commissaire enquêteur. Celui-ci indique dans son rapport (pièce 6 de l'intimé) que le [Adresse 1] est desservi par quatre autres chemins et qu'il ne sera pas enclavé après la cession du chemin rural Y n°[Cadastre 1].

Mme [I] ne peut valablement soutenir que ce rapport a été rédigé par un enquêteur qui ne s'est jamais rendu sur site alors qu'il est expressément indiqué en page 3 du rapport que le maire a mis à la disposition de l'enquêteur les différents plans cadastraux afin de bien situer le [Adresse 3] et les différents autres chemins communaux donnant accès au [Adresse 1], l'enquêteur précisant : "Afin de bien situer l'emplacement du chemin nous nous sommes rendus sur le terrain avec monsieur le maire. Cette visite sur le terrain nous a permis de constater l'état des différents accès possibles au domaine".

Les attestations et les photographies versées par l'intimé corroborent les constatations du commissaire enquêteur relativement à l'état carrossable et praticable des autres chemins d'accès au [Adresse 1] tout au long de l'année (pièces 7 à 11 et 18 à 22). Le procès verbal de constat de commissaire de justice daté des 18 et 24 septembre 2024 (pièce 14 de l'intimé) confirme lui aussi ces constatations et contredit les attestations produites par Mme [I]. Le commissaire de justice y indique : "je constate que le [Adresse 1] n'est pas enclavé et qu'il est accessible par trois chemins en dehors de celui appartenant à M. [Y].". Il précise en page 18 de son procès verbal que "Le 24 septembre 2024 vers 13h30 alors que je me rends dans une commune proche du [Adresse 1], pour un autre constat et qu'il pleut abondamment, je décide d'emprunter avec mon véhicule le chemin dit de [Adresse 4] qui mène directement au domaine. Mon véhicule est un 4X4 Duster. Toutefois alors qu'il pleut très fortement je constate que ce chemin reste parfaitement praticable et qu'il le serait de même pour un véhicule plus léger. J'emprunte ce chemin à la vitesse de 30 km/h, sans difficulté et sans utiliser la fonction 4X4 et je pourrais sans difficulté rouler beaucoup plus vite.". Ce procès verbal de constat relate encore la possibilité d'accéder au [Adresse 1] par un autre chemin "lui aussi carrossable et je circule dessus sans aucune difficulté"(page 20 du procès verbal).

Les procès verbaux de constat et le rapport de M. [W] produits par l'appelante font état de l'existence de ces chemins d'accès, précisant qu'ils sont boueux et difficilement praticables. L'intimé est cependant fondé, s'agissant de l'état des autres chemins d'accès à la propriété de Mme [I], à lui objecter qu'elle n'apporte pas la preuve que les quatre chemins possibles d'accès à son fonds ne seraient pas susceptibles d'être rendus carrossables, au besoin au prix de travaux raisonnables.

Il s'en déduit que la preuve est rapporté du fait que le fonds de Mme [I] n'est pas enclavé sans qu'il soit nécessaire de recouvrir à une mesure d'expertise judiciaire, comme le demande l'appelante à titre subsidiaire pour établir la matérialité de l'enclavement de son fonds.

Le fonds de l'appelante n'étant pas enclavé, elle ne dispose pas du droit de servitude légale de passage. Elle n'est donc pas fondée à demander de juger que l'assiette du droit de passage a été fixée par prescription dès lors qu'en l'absence de droit à cette servitude légale la circonstance que le chemin Y n°[Cadastre 1] a été emprunté depuis des décennies est inopérante.

Mme [I] demande la condamnation de M. [Y] à lui payer la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts. Elle explique que depuis le 20 décembre 2023 elle ne peut plus circuler librement pour sortir et accéder à sa propriété, les autres chemins d'accès étant impraticables. Elle déclare que l'obstacle mis en place par M. [Y] à la suite de son refus de lui vendre ses terres n'a été installé que dans le but de lui nuire et de la pousser à déménager ainsi qu'à vendre ses terres à vil prix.

Force est cependant de constater qu'elle procède par affirmations alors qu'il ressort des développements précédents que son fonds n'est pas enclavé. Il n'est produit aucun élément permettant de rapporter la preuve d'un comportement fautif de M. [Y], ni d'un quelconque préjudice subi en lien de causalité directe avec la faute alléguée. La demande indemnitaire de Mme [I] est donc mal fondée et c'est à juste titre que le premier juge a rejeté toutes ses demandes, le jugement étant confirmé.

Mme [I] qui succombe en son recours doit être condamnée aux dépens d'appel et sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile est nécessairement mal fondée.

L'équité commande d'allouer à M. [Y] une indemnité de procédure pour les frais exposés dans le cadre de l'instance d'appel, ainsi qu'il est dit au dispositif de cette décision.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement rendu entre les parties ;

Y ajoutant,

Condamne Mme [I] aux dépens d'appel ;

Condamne Mme [I] à payer à M. [Y] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette sa demande faite à ce titre.

Le greffier La présidente de chambre