

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2012

N° de pourvoi: 10-28.015

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Balat, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 695 du code civil ;

Attendu que le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 22 septembre 2010), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 13 mai 2009, n 08-15. 819), que les époux X... ont assigné leurs voisins, les époux Y..., en négation d'une servitude de passage sur leur fonds ;

Attendu que, pour les débouter de cette demande, l'arrêt, après avoir constaté que l'acte notarié du 13 avril 1990 aux termes duquel les époux Y...avaient acquis auprès de Mme Z...leurs parcelles 770 et 786 mentionnait expressément que les propriétaires de l'immeuble 770 profitaient d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble 771, lequel appartient actuellement aux époux X... , et que la mention de l'existence de cette servitude de passage apparaissait également dans un acte notarié d'acquisition du 23 septembre 1909 aux termes duquel l'auteur de Mme Z...avait acquis auprès de Mme A... une grange dont les confrontations étaient nettement précisées, relève qu'aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 12 juillet 2002 passé entre les

époux X... et Mme B...il est expressément indiqué que la bande de terrain vendue supporte un droit de passage qui est commun à l'immeuble 784 appartenant aux acquéreurs, à l'immeuble 770 appartenant à Mme Y..., et au garage vendu, et retient que, dans ces conditions, la référence à l'article 1337 du code civil qui prescrit que l'acte reconnaissant doit faire référence au titre constitutif de la servitude est sans portée dans cette affaire où il existe des actes authentiques concordants qui se suffisent à eux-mêmes, dès lors que l'acte d'acquisition des époux Y...mentionnant la servitude est confirmé par les titres mêmes des époux X... et de leurs auteurs qui relatent l'existence de cette servitude sans contestation des signataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que le titre invoqué par les époux Y...était un titre reconnaissant qui ne faisait pas référence au titre constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Poitiers ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. et Mme Y...la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze avril deux mille douze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR rejeté les demandes des époux X... tendant à voir juger qu'il n'existait pas de servitude de passage s'exerçant, au profit du fonds des époux Y..., sur la parcelle C 1406 ;

AUX MOTIFS QUE sur le fondement de l'article 691 alinéa 1 du Code civil, les servitudes continues non apparentes et les servitudes continues, apparentes ou non apparentes ne peuvent s'établir que par titre ; que selon l'article 695 du Code civil, le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peuvent être remplacées que par un titre reconnaissant de la servitude et émaner du propriétaire du fond asservi ; qu'enfin, en application de l'article 1337 du Code civil, le titre reconnaissant doit faire référence au titre constitutif de la servitude ; que sur l'existence de la servitude, qu'au cas d'espèce pour décider que les époux Y...bénéficiaient bien d'une servitude de passage sur la parcelle C 771 on peut d'abord constater que l'acte authentique du 13 avril 1990 constituant leur titre précise que les propriétaires de la parcelle C 770 profitent d'un droit de passage commun sur la partie non constructible de l'immeuble C 771, que cette mention se retrouve dans l'acte du 23 septembre 1909 par lequel Monsieur Edmond Z..., auteur de Denis Z...avait acquis l'immeuble de Monsieur Léonce A...et qui contenait la mention d'un chemin de servitude ; que l'on peut constater en second lieu que ces mentions de l'existence de la servitude sont surtout confirmées par l'acte d'acquisition lui-même des époux X... du 12 juillet 2002, qui précise que la parcelle C 1406 qu'ils acquièrent et qui est issue de la division de la parcelle C 771 est une bande de terrain qui supporte un droit de passage commun à l'immeuble C n° 784 leur appartenant et au n° 770 section C appartenant à Madame Y...; que ces mentions précises et concordantes dans des actes authentiques concernant chacun des parties ne peuvent, en application des articles 1319 et 1320 du Code civil, se voir opposer les simples attestations, invoquées par les époux X..., des époux B...qui témoignent, Madame B..., étant la venderesse de la parcelle C 1406, que c'est le notaire qui a pris l'initiative de mentionner cette servitude ; que l'on peut remarquer qu'un tel acte notarié constituerait dès lors le crime de faux en écriture authentique dont les époux X... se gardent bien de se plaindre ; que dans ces conditions, que la référence à l'article 1337 du Code civil qui prescrit que l'acte reconnaissant doit faire référence au titre constitutif de la servitude qui a entraîné la cassation est sans portée dans cette affaire où il existe des actes authentiques concordants qui suffisent à eux-mêmes, dès lors que l'acte d'acquisition des époux Y...mentionnant la servitude et confirmé par les titres mêmes des époux X...et leurs auteurs qui relatent l'existence de cette servitude sans contestation des signataires ; que sur l'emplacement de la servitude, les époux X... soutiennent maintenant que cette servitude n'existerait pas entre les immeubles 784 et 770 mais viserait un passage entre les parcelles 770 et 786 propriété H...; que cependant sur ce point, aux termes de l'acte notarié d'acquisition du 13 avril 1990 par les époux Y...de Denise Z...des parcelles C 770 et 786 il est mentionné expressément que les propriétaires de l'immeuble C 770 profitent d'un droit de passage commun sur la partie non construite de l'immeuble C 771, que cette partie non construite ne peut qu'être au vu du plan cadastral versé au débat que la bande de terrain objet de la cession du 12 juillet 2002 entre les époux X... et Germaine G...et longeant le mur sud-ouest de la maison construite sur C 770 ; que ce constat est parfaitement adéquat comme l'a justement constaté le Tribunal avec la mention figurant dans l'acte du 23 septembre 1909 portant acquisition par Edmond Z...de Léonce A... : « 2 d'une grange ... ensemble les cours ... attenants et en dépendant confrontant à la voie publique un chemin de servitude, au susdit chemin rural du cimetière qui la sépare de la maison et possession de H...Gendre I... » ; que dès lors le seul emplacement possible pour un chemin de servitude est bien la parcelle C 1406 issue de la division en deux parties de la parcelle C 771 située entre les parcelles C 770 et C 784 et au sud-ouest de la parcelle C 770 ; que le jugement mérite donc confirmation ;

1°) ALORS QUE les servitudes conventionnelles discontinues, apparentes ou non, ne peuvent s'établir que par titre ; que de telles servitudes ne peuvent être établies par les

seules énonciations du titre émanant du propriétaire du fonds dominant, sauf le cas où le propriétaire du fonds servant a été partie à cet acte ; qu'en se fondant, pour constater l'existence d'une servitude de passage s'exerçant, au profit de la parcelle C 770 appartenant aux époux Y..., sur la parcelle C 1406 appartenant aux époux X... et sur les énonciations de l'acte authentique du 13 avril 1990 constituant leur titre et de l'acte d'acquisition du 23 septembre 1909 conclu entre Edmond Z..., auteur de Madame Denise Z...et Monsieur Léonce A... , actes émanant des propriétaires successifs du fond dominant, auxquels les propriétaires du fonds servant n'étaient pas parties, la Cour d'appel a violé l'article 691 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le titre constitutif d'une servitude discontinue ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude et émanant du propriétaire du fonds asservi ; qu'un tel titre recognitif doit nécessairement faire référence au titre constitutif de la servitude ; qu'en se fondant, pour constater l'existence d'une servitude de passage s'exerçant, au profit de la parcelle C 770 appartenant aux époux Y..., sur la parcelle C 1406 appartenant aux époux X... , sur l'acte notarié du 12 juillet 2002 conclu entre les époux X...et Madame Germaine G..., sans constater que celui-ci faisait référence au titre constitutif de la servitude, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 695 du Code civil ;

3°) ALORS QUE seules les énonciations qui font état de faits personnellement constatées par l'officier public font foi jusqu'à inscription de faux ; qu'en considérant que les « mentions précises et concordantes dans des actes authentiques concernant chacune des parties » (arrêt p. 4, al. 3), vaudraient jusqu'à inscription de faux, quand ces mentions n'étaient pas relatives à des énonciations qui auraient été personnellement constatées par les notaires rédacteurs des actes en cause, la Cour d'appel a violé les articles 1319 et 1320 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Limoges du 22 septembre 2010