

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 17 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-24.811

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP de Chaisemartin et Courjon, 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 684 du code civil ;

Attendu que si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 6 juin 2011), que M. X... a vendu certaines parcelles à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

Provence-Alpes-Côte d'Azur (la SAFER) laquelle les a cédées à M. Y... ; que celui-ci a agi aux fins qu'il soit fait défense aux époux X..., qui avaient conservé la propriété de parcelles contiguës, de passer, pour accéder à la voie publique, sur deux des parcelles par lui acquises ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que les époux X... ne sont pas en droit d'invoquer les dispositions de l'article 684 du code civil dès lors que la situation entre les parcelles de M. Y... et les parcelles restées la propriété de M. X... ne résulte pas directement de la division opérée par ce dernier, puisqu'il a divisé son fonds pour en vendre une partie à la SAFER, laquelle l'a rétrocédée à M. Y... et qu'en conséquence, il appartient aux époux X... de rechercher un passage conformément aux règles posées par les articles 682 et 683 du même code ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser le fait que l'état d'enclave du fonds des époux X... n'était pas la conséquence directe de la division du fonds, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; 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 Chambéry ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

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

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 dix-sept octobre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour les époux X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que Monsieur Gilles Y... était fondé à s'opposer au passage de Monsieur Gabriel X... et de toute personne de son chef, sur les terres qu'il avait acquises à la SAFER et d'avoir, en conséquence, fait interdiction à Monsieur Gabriel X... et à toute personne de son chef d'utiliser un quelconque passage sur les parcelles A n° 47, 49, 90, 115, 116 et 119 appartenant à Monsieur Gilles Y..., sous astreinte de 200 € par infraction constatée ;

AUX MOTIFS QUE l'article 684 du Code civil dispose que « si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable ». Cependant le fondement légal de la servitude en cas d'enclave résultant de l'article 684 ci-dessus ne doit recevoir application que si l'état d'enclave est le résultat immédiat de la convention qui a entraîné la division du fonds. En l'espèce, s'il est certain que le fonds propriété de Gilles Y... provient de la division d'un fonds plus grand ayant appartenu à Gabriel X..., la situation entre les parcelles de Gilles Y... et les parcelles 89, 91 et 92 restées la propriété de Gabriel X..., ne résulte pas directement de la division opérée par ce dernier, puisque il a divisé son fonds pour en vendre une partie par acte du 20 août 2003 à la SAFER, laquelle a rétrocédé les parcelles en litige à Gilles Y.... Il résulte de ces éléments qu'au cas où les parcelles A 89, 91 et 92 seraient enclavées, il appartient à Gabriel X... de rechercher un passage conformément aux règles posées par les articles 682 et 683 du Code Civil selon lesquels, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, le passage devant régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique à charge d'une indemnité proportionnée aux dommages qu'il peut occasionner. En l'état, Gilles Y... dont le titre ne contient aucune référence à une quelconque servitude de passage au profit des parcelles 89, 91 et 92 appartenant à Gabriel X... est fondé à s'opposer au passage de ce dernier sur les terres qu'il a acquises de la SAFER ;

1) ALORS, D'UNE PART, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel, Monsieur Gilles Y... ne contestait pas l'applicabilité de l'article 684 du Code civil au litige, pas plus qu'il ne prétendait que l'état d'enclave invoqué par les exposants n'aurait pas été la conséquence directe de la division de leur fonds ; que dès lors, en retenant, pour débouter les exposants de leur demande tendant à voir fixer une servitude légale de passage pour désenclaver les parcelles cadastrées A 89, 91 et 92 leur appartenant, que le fondement légal de la servitude en cas d'enclave résultant de l'article 684 du Code civil ne pouvait recevoir application dès lors que la situation entre les parcelles de Monsieur Gilles Y... et les parcelles susvisées restées la propriété de Monsieur Gabriel X... ne résultait pas directement de la division opérée par ce dernier, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2) ALORS, D'AUTRE PART, QUE selon l'article 684 du Code civil, si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage, ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces

actes ; que ces dispositions sont donc applicables lorsque l'état d'enclave est la conséquence directe de la division d'un fonds ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a elle-même constaté que par acte du 20 août 2003, Monsieur Gabriel X... avait divisé son fonds pour vendre à la SAFER les parcelles cadastrées A 47, 49, 90, 115, 116 et 119, laquelle les avaient rétrocédées à Monsieur Gilles Y... par acte du 14 novembre 2003 et qu'il était resté propriétaire des parcelles A 89, 91 et 92 ; que les exposants soutenaient et le jugement dont ils demandaient la confirmation avait retenu, notamment sur la base du plan cadastral, que par suite de la cession de ces parcelles, les parcelles cadastrées A 89, 91 et 92, restées la propriété de Monsieur Gabriel X..., n'avaient plus d'accès à la voie publique communale n° 3 ; qu'il en résultait que l'état d'enclave invoqué par les exposants était la conséquence directe de la division de son fonds par Monsieur X... ; qu'en décidant au contraire que « la situation » entre les parcelles 47 et 90 de Monsieur Gilles Y... et les parcelles 89, 91 et 92 restées la propriété de Monsieur Gabriel X... ne résultait pas directement de la division opérée par ce dernier, puisqu'il avait divisé son fonds pour en vendre une partie le 20 août 2003 à la SAFER, laquelle avait rétrocédé les parcelles en litiges à Monsieur Gilles Y..., la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a ainsi violé, par refus d'application, l'article 684 du Code civil ; 3) ALORS, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE dans leurs conclusions d'appel, les exposants sollicitaient la fixation d'une servitude légale de passage selon les modalités des articles 682 et 683 du Code civil, qu'ils visaient explicitement, en soutenant que les parcelles A 89, 91 et 92 étaient enclavées, que seul le passage en bordure Est des parcelles A 47 et A 90 appartenant à Monsieur Gilles Y... pouvait assurer à leurs fonds une issue sur la voie publique et qu'il constituait l'accès le plus direct, le plus court et le moins dommageable à la voie communale n° 3 ; que dès lors, en se bornant à affirmer qu'au cas où les parcelles A 89, 91 et 92 seraient enclavées, il appartenait à Monsieur Gabriel X... de rechercher un passage conformément aux règles posées par les articles 682 et 683 du Code Civil, sans rechercher elle-même, comme elle y était invitée, si l'état d'enclave invoqué par les exposants n'était pas établi et si le passage revendiqué sur les parcelles de Monsieur Y... ne répondait pas aux exigences de l'article 683 du Code civil, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 6 juin 2011