1 octobre 2026

Cour de cassation

Pourvoi n° 25-13.283

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2026:C300543

Titres et sommaires

SERVITUDE

Lorsque l'assignation primitive de la servitude de passage grevant son fonds lui occasionne une gêne sérieuse, laquelle peut résulter de sa volonté de modifier les modalités d'exploitation de son fonds, le propriétaire du fonds servant peut offrir au propriétaire du fonds dominant, qui ne peut le refuser, un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 543 FS-B

Pourvoi n° E 25-13.283

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2026

1°/ Le syndicat des copropriétaires du domaine de la Tuque, [Adresse 2], représenté par MM. [L] et [U] [Z], syndics bénévoles,

2°/ M. [U] [Z],

3°/ Mme [C] [Z],

4°/ M. [L] [Z],

5°/ Mme [Q] [D], épouse [Z],

tous quatre domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° E 25-13.283 contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2024 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre - section 1), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Foncière Toulouse ouest, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à M. [F] [X], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SARL Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat du syndicat des copropriétaires du domaine de la Tuque, de MM. [U] et [L] [Z], de Mmes [C] et [Q] [Z], de la SARL Gury & Maitre, avocat de la société Foncière Toulouse ouest, et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mmes Aldigé, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

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

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 18 décembre 2024), par acte notarié du 20 février 1970, M. [E] [X] et son épouse, Mme [W], aux droits desquels est venu M. [F] [X], ont vendu à M. [M] [Z] et son épouse, Mme [I], six parcelles de terre aujourd'hui propriété du syndicat des copropriétaires de la copropriété du domaine de la Tuque, de MM. [U] et [L] [Z] et de Mmes [C] et [Q] [Z] (les consorts [Z]).

2. Par acte du même jour, M. [E] [X] a consenti à M. [M] [Z] une servitude de passage grevant les parcelles aujourd'hui cadastrées section BD n° [Cadastre 1] et [Cadastre 2], pour lui permettre, depuis les parcelles vendues par l'acte du 20 février 1970, cadastrées section A n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] et depuis regroupées et cadastrées section BD n° [Cadastre 5], de rejoindre la voie publique.

3. La société Foncière Toulouse ouest (la société Foncière), actuelle propriétaire de la parcelle cadastrée section BD n° [Cadastre 1] grevée de servitude et de plusieurs autres parcelles contiguës, a obtenu un permis de démolir et d'aménager sur ses fonds une zone d'activités à vocation industrielle et artisanale.

4. Elle a assigné le syndicat des copropriétaires et les consorts [Z], ainsi que M. [F] [X], propriétaire de la parcelle cadastrée section BD n° [Cadastre 2] en déplacement de l'assiette de la servitude instituée par l'acte du 20 février 1970.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches, et sur le second moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première à troisième branches

Enoncé du moyen

6. Le syndicat des copropriétaires et les consorts [Z] font grief à l'arrêt d'ordonner le déplacement de la servitude de passage conventionnelle stipulée dans l'acte du 20 février 1970, alors :

« 1°/ que le propriétaire du fonds dominant ne peut offrir au propriétaire de l'autre fonds un autre endroit pour l'exercice de ses droits que si l'assignation primitive lui est devenue plus onéreuse, ou l'empêche d'y faire des réparations avantageuses ; que, pour autoriser le déplacement de la servitude, l'arrêt a énoncé que, dans le cadre du permis d'aménager visant à créer une zone d'activités industrielle et artisanale, le maintien de la servitude de passage, existant depuis les années 1970, affectait directement le macrolot 5 du propriétaire du fonds servant, en réduisant sa constructibilité et en entraînant un manque à gagner, et que cette situation avait créé une gêne sérieuse tant à l'exécution qu'au respect du permis d'aménager obtenu ; qu'en se prononçant de la sorte quand cette gêne – qui provenait uniquement d'une décision unilatérale du promoteur d'aménager le terrain qu'il savait pourtant grevé d'une servitude – ne constituait pas un accroissement de l'onérosité de l'assignation primitive, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil ;

2°/ que, pour autoriser le déplacement de la servitude, l'arrêt attaqué a énoncé que, dans le cadre du permis d'aménager visant à créer une zone d'activités industrielle et artisanale, le maintien de la servitude de passage, existant depuis les années 1970, affectait directement le macrolot 5 du propriétaire du fonds servant, en réduisant sa constructibilité et en entraînant un manque à gagner, et que cette situation avait créé une gêne sérieuse à la réalisation de travaux avantageux pour le fonds grevé ; qu'en assimilant à des réparations avantageuses le projet d'édification de constructions nouvelles, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil ;

3°/ que, pour autoriser le déplacement de la servitude, l'arrêt attaqué a déclaré que le permis d'aménager obtenu par la propriétaire du fonds servant imposait des prescriptions spécifiques en matière d'accès et de sécurité, interdisant aux futurs acquéreurs de lots d'établir des débouchés à proximité des carrefours, et en a inféré que le débouché actuel du chemin de servitude sur la [Adresse 6] ne respectait pas ces règles, notamment en raison de l'interdiction de tourner à gauche ; qu'en énonçant que cette situation avait créé une gêne sérieuse tant à l'exécution qu'au respect du permis d'aménager obtenu, quand la servitude de passage n'était pas concernée par les aménagements négociés entre le propriétaire du fonds servant et la mairie, lesquels ne visaient du reste que les nouveaux acquéreurs de lots, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Aux termes de l'article 701 du code civil, le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

8. Dès lors, lorsque l'assignation primitive de la servitude de passage grevant son fonds lui occasionne une gêne sérieuse, laquelle peut résulter de sa volonté de modifier les modalités d'exploitation de son fonds, le propriétaire du fonds servant peut offrir au propriétaire du fonds dominant, qui ne peut le refuser, un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits.

9. La cour d'appel a, d'abord, constaté que la société Foncière avait obtenu le 27 juillet 2011, en vue de réaliser une zone d'activités à vocation industrielle et artisanale, un permis de démolir et d'aménager sur la propriété foncière lui appartenant, comprenant les parcelles cadastrées section BD n° [Cadastre 1], BE n° [Cadastre 7] et [Cadastre 8], jusqu'à 31 lots pour une surface constructible de 68 546 m², le permis stipulant notamment le respect du cahier de prescriptions relatif à la voirie établi par la commune, avec une sortie de la zone en dehors des carrefours aménagés sur la [Adresse 6].

10. Elle a, ensuite, relevé que le maintien de l'assiette de la servitude de passage conduirait à couper les lots concernés

en deux, ce qui générerait des complications d'utilisation et de gestion pour les occupants des fonds et que la diminution des capacités de constructibilité au regard des prescriptions imposées par le plan local d'urbanisme impliquait une perte financière.

11. Elle en a souverainement déduit que le maintien de la servitude caractérisait une gêne sérieuse et a, à bon droit, retenu que la société Foncière pouvait dès lors offrir aux propriétaires du fonds servant un endroit aussi commode pour l'exercice de leurs droits.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le second moyen, pris en ses première à troisième branches

Enoncé du moyen

13. Le syndicat des copropriétaires et les consorts [Z] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que le propriétaire du fonds dominant ne peut offrir au propriétaire de l'autre fonds un autre endroit pour l'exercice de ses droits que si ce dernier est aussi commode que l'assignation primitive ; que l'arrêt attaqué a énoncé que le nouveau tracé de la servitude risquait d'entraîner des rallongements de trajet pour rejoindre les giratoires et aggraver l'encombrement de la nouvelle servitude, laquelle devait traverser la nouvelle zone aménagée, plus fréquentée en raison de la création de la zone commerciale et artisanale, comparée à l'ancien chemin de servitude ; qu'en autorisant le déplacement de la servitude quand elle constatait pourtant que, par rapport à l'ancien tracé, le nouvel axe générait des contraintes supplémentaires en termes de distance à parcourir et de fluidité du trafic, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil ;

2°/ qu'en affirmant que le nouveau tracé de la servitude permettait un accès sécurisé à la voie publique, bénéficiant de voies pourvues de revêtement, de carrefours aménagés, et de l'éclairage public, ce qui caractérisait une amélioration par rapport à l'état antérieur, quand les considérations concernant l'aménagement sécurisé du nouveau tracé n'étaient pas de nature à exclure l'incommodité de la nouvelle assiette, statuant ainsi par des motifs inopérants, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil ;

3°/ que, pour déclarer que le nouveau plan de circulation ne rendait pas l'assiette de la nouvelle servitude moins commode que l'ancienne emprise, l'arrêt attaqué a pris prétexte de ce que l'interdiction de tourner à gauche s'imposait dans toute la zone aménagée pour des raisons de sécurité et de régulation du trafic ; qu'en se prononçant de la sorte quand ces prescriptions relatives à la circulation dans la zone à aménager découlaient exclusivement des engagements pris par le lotisseur, dans le cadre de son projet, avec la mairie et le conseil départemental, et ne visaient du reste que les nouveaux acquéreurs de lots, la cour d'appel a violé l'article 701 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

14. Ayant retenu que le nouveau tracé proposé ne présentait aucun inconvénient réel pour les propriétaires du fonds dominant, pour être rectiligne et rejoindre directement la voirie nouvellement réalisée dans la zone aménagée, qu'il permettait un accès mieux sécurisé à la voie publique que l'ancien chemin de servitude, compte tenu de l'interdiction de

tourner à gauche imposée pour des raisons de sécurité et de régulation du trafic, la cour d'appel en a souverainement déduit que la nouvelle assiette proposée, en dépit d'un allongement possible des parcours pour rejoindre l'un ou l'autre des giratoires créés, ne rendait pas plus incommode l'usage de la servitude, dont l'objet essentiel était d'offrir un accès à la voie publique.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété du domaine de la Tuque, MM. [U] et [L] [Z] et Mmes [C] et [Q] [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la copropriété du domaine de la Tuque, MM. [U] et [L] [Z] et Mmes [C] et [Q] [Z] et les condamne in solidum à payer à la société Foncière Toulouse ouest la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le premier octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de toulouse 11
18 décembre 2024 (n°22/00681)

VOIR LA DÉCISION

Les **dates clés**

- Cour de cassation CIV.3 01-10-2026
- Cour d'appel de Toulouse 11 18-12-2024