RÉSUMÉ :

La détermination de l'assiette d'un passage par trente ans d'usage continu rend inapplicables les dispositions de l'article 684 du code civil, de sorte que, si l'état d'enclave d'un fonds résulte d'une division, l'assiette du passage permettant son désenclavement est celle acquise par prescription trentenaire, même si elle est située sur des fonds non issus de la division

Texte intégral

Cassation partielle
numéros de diffusion : 435
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300435

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 2 octobre 2025

Cassation partielle

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 435 FS-B

Pourvois n°

B 24-12.678

V 24-18.031 JONCTION

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 2 OCTOBRE 2025

I- Mme [D] [R] [H], domiciliée [Adresse 6], a formé le pourvoi n° B 24-12.678 contre un arrêt rendu le 18 janvier 2024 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [A] [U], domiciliée [Adresse 6],

2°/ à Mme [F] [M], domiciliée [Adresse 4] (Belgique),

3°/ à Mme [N] [S], veuve [M], domiciliée [Adresse 2] (Belgique),

défenderesses à la cassation.

Il- 1°/ Mme [F] [M],

2°/ Mme [N] [S], veuve [M],

ont formé le pourvoi n° V 24-18.031 contre un arrêt rendu le 06 juin 2024 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [A] [U],

2°/ à Mme [D] [R] [H],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse au pourvoi n° B 24-12.678 invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Les demanderesses au pourvoi n° V 24-18.031 invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de Mme [R] [H], de la SCP Alain Bénabent, avocat de Mmes [F] et [N] [M], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 1er juillet 2025 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, conseillers, Mmes Schmitt, 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, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° B 24-12.678 et V 24-18.031 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon les arrêts attaqués (Bordeaux, 18 janvier 2024 et 6 juin 2024), Mme [U] est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AB n° [Cadastre 3] contiguë, d'une part, à la parcelle cadastrée section AB n° [Cadastre 1], propriété de Mme [R] [H], d'autre part, à la parcelle cadastrée section AB n° [Cadastre 5] dont Mmes [F] et [N] [M] (les consorts [M]) sont respectivement nue-propriétaire et usufruitière.

3. Les consorts [M] ayant contesté son passage par un chemin traversant leur propriété et permettant un accès à la voie publique, Mme [U] les a assignés, ainsi que Mme [R] [H], en reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° B 24-12.678

4. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen du pourvoi n° B 24-12.678, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Mme [R] [H] fait grief à l'arrêt de dire que le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 3] bénéficie d'une servitude légale de passage qui doit être créée sur son fonds, alors « que la détermination de l'assiette du passage par trente ans d'usage continu rend inapplicables les dispositions de l'article 684 du code civil ; qu'en retenant, au contraire, que l'usage trentenaire du chemin situé sur le fonds de Mmes [M] ne permet pas de déroger à la règle posée à l'article 684 du code civil, la cour d'appel a violé les articles 684 et 685 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 684, alinéa 1er, et 685, alinéa 1er, du code civil :

6. Aux termes du premier de ces textes, 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.

7. Aux termes du second, l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

8. Il est jugé que la détermination de l'assiette d'un passage par trente ans d'usage continu rend inapplicables les dispositions de l'article 684 du code civil (3e Civ., 19 mars 2003, pourvoi n° 01-00.855, Bull. 2003, III, n° 69), de sorte que, si l'état d'enclave d'un fonds résulte d'une division, l'assiette du passage permettant son désenclavement est celle acquise par prescription trentenaire, même si elle est située sur des fonds non issus de la division.

9. Pour dire que la parcelle cadastrée section AB n° [Cadastre 3], propriété de Mme [U], bénéficie d'une servitude légale de passage à créer sur le fonds appartenant à Mme [R] [H], l'arrêt retient que la règle posée par l'article 684 du code civil, qui impose que le passage soit demandé sur les terrains issus de la division ayant immédiatement créé l'état d'enclave, ne peut être écartée par un usage même trentenaire d'un passage sur le fonds des consorts [M].

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le second moyen du pourvoi n° B 24-12.678, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

11. Mme [R] [H] fait le même grief à l'arrêt, alors « que tout jugement à peine de nullité doit être motivé ; qu'à ce titre, les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en retenant que la preuve d'un usage trentenaire du chemin situé sur le fonds de Mmes [M] n'était pas rapportée, sans examiner, d'une part, les attestations versées aux débats autres que celles de M. [O] et M. [G] et, d'autre part, le procès-verbal du 30 mai 2017, l'acte de vente du 21 janvier 1983, les plans cadastraux et le document du 20 juillet 2009, ayant emporté la conviction des premiers juges, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

12. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.

13. Pour dire que l'usage trentenaire de l'assiette d'une servitude de passage sur le fonds des consorts [M] n'est pas démontré, l'arrêt retient que l'attestation de M. [O] ne précise pas les dates auxquelles celui-ci aurait constaté l'usage par M. [B], auteur de Mme [U], du passage litigieux, et que l'attestation de M. [G], qui affirme qu'un portail se trouvait sur les lieux depuis 2017, ne permet pas de couvrir une période de trente ans au moins.

14. En statuant ainsi, sans analyser, même sommairement, les pièces 1, 3, 5, 15 et 18 produites par Mme [U] pour justifier d'un usage trentenaire et continu d'un chemin situé sur le fonds des consorts [M], la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

15. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 625, alinéa 2, du même code.

16. La cassation des chefs de dispositif de l'arrêt du 18 janvier 2024 en ce qu'il dit que le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 3] bénéficie d'une servitude légale de passage qui doit être créée sur le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 1], propriété de Mme [R] [H], entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de l'arrêt du 6 juin 2024, qui en est la suite.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen du pourvoi n° V 24-18.031, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, réformant le jugement qui a dit que le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 3] bénéficie d'une servitude légale de passage du fait de son emploi par prescription trentenaire sur le chemin de servitude situé le long de la parcelle cadastrée section AB n° [Cadastre 5], que le consultant aurait pour mission de déterminer le préjudice subi par le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 5], que Mmes [F] et [N] [M] auront à leur charge provisoire la provision à valoir sur les honoraires du consultant, et, statuant à nouveau sur ces chefs réformés, dit que le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 3] bénéficie d'une servitude légale de passage qui doit être créée sur le fonds cadastré section AB n° [Cadastre 1], propriété de Mme [R] [H], dit que Mme [U], propriétaire du fonds dominant, doit verser une indemnité à Mme [R] [H], dit qu'aux termes de la consultation qui lui a été

confiée, M. [C] devra rechercher la meilleure assiette de servitude qui pourrait être retenue et déterminer le préjudice subi par Mme [R] [H] du fait de la reconnaissance de la servitude de passage au bénéfice du fonds cadastré section AB n° [Cadastre 3] sur l'assiette de la servitude qui devra être fixée, l'arrêt rendu le 18 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Annule, par voie de conséquence, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juin 2024 (RG 20/03615) entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne Mmes [F] et [N] [M] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le deux octobre deux mille vingt-cinq 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 ;

Composition de la juridiction : Mme Proust (conseillère doyenne faisant fonction de présidente), SCP Foussard et Froger, SCP Alain Bénabent
Décision attaquée : Cour d'appel Bordeaux 2024-06-06 (Cassation partielle)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.