Cour de cassation, troisième chambre civile, 20 novembre 2025, n° 24-17.240

Cour de cassation | troisième chambre civile | 20 novembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Bordeaux
2ème CHAMBRE CIVILE
11/04/2024
N° 20/05129

Cour de cassation
Troisième chambre civile
20/11/2025
N° 24-17.240

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 20 novembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 558 FS-B

Pourvoi n° K 24-17.240

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 20 NOVEMBRE 2025

La société [P], société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° K 24-17.240 contre l'arrêt rendu le 11 avril 2024 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [S] [B], domicilié [Adresse 8], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Pic, conseillère, les observations de la SCP Guérin-Gougeon, avocat de la société [P], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [B], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Pic, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 11 avril 2024), M. [N] a vendu à la société [P], par acte du 25 août 2017, des parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7].

2. M. [N] et Mme [I] avaient préalablement vendu à MM. [F] et [L], par acte du 7 mars 2013, les parcelles voisines cadastrées section B n° [Cadastre 6] et [Cadastre 4] leur appartenant et qui permettaient à l'ensemble de leurs parcelles d'accéder à la voie publique.

3. Se prévalant de l'état d'enclave des parcelles acquises, la société [P] a assigné M. [B], propriétaire de la parcelle voisine, cadastrée section B n° [Cadastre 1], en fixation de l'assiette de la servitude de passage.

4. Soutenant que l'état d'enclave résultait de la division, par l'acte de vente du 7 mars 2013, d'un fonds unique, M. [B] s'est opposé à la fixation de l'assiette de la servitude sur son fonds.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La société [P] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de fixation de l'assiette de la servitude de passage pour le désenclavement de son fonds sur la parcelle cadastrée section B n° [Cadastre 1] appartenant à M. [B], alors :

« 1°/ que les dispositions de l'article 684 du code civil ne sont applicables que lorsque l'état d'enclave est la conséquence directe de la division d'un fonds ; que la cour d'appel a retenu, pour opposer ces dispositions à la SARL [P] et refuser la fixation du droit de passage en application des articles 682 et 683 du même code, que l'enclavement des parcelles n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7] lui appartenant résultait de la vente du 7 mars 2013 des parcelles n° [Cadastre 6] et [Cadastre 4], laquelle offrait un accès à la voie publique, à MM. [F] et [L] par M. [N] et Mme [I], qui détenaient jusqu'à cette vente et depuis 1999 l'ensemble de ces parcelles ; qu'en statuant ainsi, après avoir pourtant constaté que les parcelles enclavées n° [Cadastre 2] et [Cadastre 7], appartenant désormais à la SARL

[P], et la parcelle n° [Cadastre 4] donnant accès à la voie publique, appartenant désormais à M. et Mme [U], n'étaient pas issues de la même propriété pour avoir appartenu, jusqu'en 1999, s'agissant des parcelles n° [Cadastre 2] et [Cadastre 7], à M. [C] et, s'agissant de la parcelle n° [Cadastre 4], à M. [Y], ce dont il résultait, nonobstant leur réunion un temps entre les mains d'un seul propriétaire (M. [N] et Mme [I]), que l'état d'enclave litigieux n'était pas la conséquence directe de la vente du 7 mars 2013, la cour d'appel a violé l'article 684 du code civil ;

2°/ qu'en application de 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 ; qu'il se déduit des constatations de l'arrêt qu'avant que les parcelles n° [Cadastre 4], [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 7] et [Cadastre 2] n'appartiennent, par l'effet de ventes en avril et juillet 1999, à un même propriétaire (l'indivision [N] [I]), les parcelles n° [Cadastre 2], [Cadastre 6] et [Cadastre 7], qui appartenaient à M. [C], étaient déjà enclavées puisque seule la parcelle n° [Cadastre 4] disposait d'un accès à la voie publique et qu'elle appartenait à un propriétaire différent, M. [Y] ; qu'en retenant que l'enclavement des parcelles n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7], appartenant à la SARL [P], n'était que le résultat de la vente des parcelles n° [Cadastre 4] et [Cadastre 6], le 7 mars 2013, à MM. [F] et [L] par l'indivision [N] [I], sans mentionner aucun contrat dont aurait résulté la division initiale du fonds entre MM. [Y] et [C], ayant isolé les parcelles de ce dernier, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser le fait que l'état d'enclave du fonds de la SARL [P] était la conséquence directe de la division du fonds, a violé l'article 684 du code civil ;

3°/ que si, après une première aliénation partielle, le vendeur vend, en tout ou en partie, la parcelle enclavée qu'il avait conservée sans avoir jamais réclamé le passage auquel il avait droit sur la parcelle non enclavée, le nouvel acquéreur peut exiger un passage conformément aux articles 682 et 683 du code civil, sans que puisse lui être opposée la règle prévue à l'article 684 de ce code ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la SARL [P] a acquis le 25 août 2017 de M. [N] les parcelles, enclavées, n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7] et que ce dernier n'était, à cette date, plus propriétaire de la parcelle n° [Cadastre 4] - qui permettait un accès à la voie publique et sur laquelle il ne disposait pas d'un droit de passage -, pour l'avoir vendue à MM. [F] et [L] le 7 mars 2013 ; qu'il en résulte qu'en rejetant la demande de la SARL [P] de fixation d'un droit de passage en application des articles 682 et 683 du code civil, la cour d'appel, qui, dans ces conditions, ne pouvait opposer à la SARL [P] les dispositions de l'article 684 du code civil au motif que l'enclavement litigieux était consécutif à la vente du 7 mars 2013, a violé ces dernières dispositions. »

Réponse de la Cour

6. Aux termes de l'article 684, alinéa 1er, 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.

7. Lorsque l'état d'enclave de certaines parcelles est la conséquence directe de la division d'un fonds unique alors non enclavé, un passage ne peut être établi que sur les parcelles du fonds divisé, peu important que la division ait pour effet de reconstituer un état d'enclave de certaines parcelles qui préexistait à la constitution de ce fonds unique.

8. En outre, la circonstance que les parcelles devenues enclavées soient par la suite vendues, sans qu'ait été préalablement reconnu ou aménagé un droit de passage sur les parcelles issues de la division, ne fait pas obstacle à l'application de l'article 684 du code civil.

9. La cour d'appel a, d'abord, relevé que M. [N] et Mme [I] avaient acquis, par acte du 9 avril 1999, les parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 4] et [Cadastre 5], puis, par acte du 24 juillet 1999, les parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 2], [Cadastre 6] et [Cadastre 7] et que le fonds unique ainsi constitué disposait d'un accès à la voie publique par la parcelle cadastrée section B n° [Cadastre 4].

10. Elle a, ensuite, constaté que M. [N] et Mme [I] avaient vendu, le 7 mars 2013, les parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 4] et [Cadastre 6] et que M. [N] était resté propriétaire du fonds enclavé constitué par les parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7], par la suite vendues à la société [P].

11. Ayant ainsi caractérisé que l'état d'enclave des parcelles cadastrées section B n° [Cadastre 2], [Cadastre 5] et [Cadastre 7] était la conséquence directe de la vente, intervenue le 7 mars 2013, de la parcelle cadastrée section B n° [Cadastre 4], la cour d'appel en a exactement déduit, nonobstant l'acquisition de ces parcelles, le 25 août 2017, par la société [P], que le passage permettant leur désenclavement ne pouvait être établi que sur les parcelles issues du fonds divisé.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société [P] et la condamne à payer à M. [B] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt novembre 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.