

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 février 2013

N° de pourvoi: 11-21.252

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 682 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 19 avril 2011), que Mme X..., propriétaire d'une parcelle n° 109, a assigné les consorts Y... pour voir constater la cessation de l'état d'enclave des parcelles 108 et 334 leur appartenant et leur faire interdiction d'exercer un droit de passage sur la parcelle n° 109 ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que le fonds dominant cadastré n° 108, appartenant en propre à M. Z... ne pouvait bénéficier, au jour de la constitution de la servitude en date du 22 juin 1874, d'une issue, au sens de l'article 682 du code civil, sur la route de Carnac existant à l'époque, à travers le fonds riverain cadastré n° 107 dépendant de la communauté constituée avec sa deuxième épouse, à défaut de réunion de ces fonds entre les mêmes mains ; que l'acte de division de 1874 avait eu pour effet de priver l'immeuble n° 108 de l'accès à la rue de Kervegan constituant sa seule issue sur la voie publique de sorte que l'état d'enclave du fonds dominant était réputé être la cause de la servitude constituée par ce même acte sur la cour n° 109, riveraine de cette desserte ; que l'état d'enclave ayant disparu, cette charge établie au profit de la parcelle n°108 se trouvait éteinte ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'au moment du partage en 1874, le fonds n° 108 appartenant en propre à M. Z... n'était pas enclavé dès lors qu'il disposait par la route de Carnac

existant à l'époque, d'un accès à la voie publique au travers du fonds n° 107 appartenant à la communauté constituée avec sa deuxième épouse, ce dont il résultait que l'état d'enclave n'était pas la cause 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 19 avril 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 Rennes, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux consorts Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de 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 six février deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté l'extinction de la servitude conventionnelle grevant la parcelle cadastrée BC 109 située sur la commune de Carnac au profit du fonds dominant cadastré 108 de la même section et l'absence de toute servitude au profit des parcelles contiguës cadastrées BC 334 et BC 107 et d'avoir fait interdiction aux consorts Y... propriétaires des parcelles cadastrées BC 108-107 et 334 ainsi qu'à tous occupants de leur chef d'exercer un quelconque fait de passage sur la parcelle cadastrée BC 109 à peine d'astreinte de 100 euros par infraction constatée ;

AUX MOTIFS QUE suivant acte du 1er mai 1870, Joseph Z... et son épouse Marie Anna A... ont acquis des époux B... vendeurs, un terrain en nature de « landier » cadastré 0612 situé au sud de la route de Carnac ; que par acte de partage du 22 juin 1874 des biens acquis conjointement avec sa première épouse, Jeanne Marie C... décédée, Joseph Z... a reçu la moitié Ouest d'une maison contiguë cadastrée 0611, la partie Est étant attribuée à sa fille Marie Josèphe issue de sa première union avec constitution au profit de ces fonds d'un droit de passage sur la cour appartenant à la seconde ; que par acte des 1er et 2 janvier 1893, Joseph Z... et son épouse Marie Anna A... ont vendu à leur fille Marie Juliette et à son mari Jean Marie D... la maison édiflée sur la parcelle 0612 et restant de ce terrain

ainsi que la moitié de la maison d'habitation 0611 P ; que par acte de donation partage du 19 mai 1918, leur fille Marie Anne D... a reçu l'ensemble de ces biens lesquels ont été transmis à son décès à sa fille Madeleine E... épouse Y... qui en a fait donation de la nue-propriété à ses enfants (les consorts Y...) par acte du 30 décembre 1998, ces biens figurant au cadastre rénové sous les numéros 334-107-108 de la section BC ; que par actes des 23 et 26 janvier 1987, Mme Marie X... a acquis des consorts F... la moitié indivise de l'immeuble anciennement attribuée à Marie Joseph Z... nouvellement cadastré BC 109 à laquelle elle a réuni l'autre moitié par acte du 19 octobre 1998 faisant mention d'un droit de passage sur la cour au profit de M. et Mme G... relaté dans un précédent acte des 3 et 4 janvier 1947 ; que Mme X... fait valoir au soutien de son action négatoire que le droit de passage consenti sur sa cour se trouve éteint en application de l'article 685-1 du Code civil en raison de la cessation de l'état d'enclave qui en constitue la cause ; que contrairement à ce que soutiennent les consorts Y..., le fonds dominant anciennement cadastré O 611 P devenu BC 108 appartenant en propre à Joseph Z... ne pouvait bénéficier au jour de la constitution de la servitude en date du 22 juin 1874 d'une issue au sens de l'article 682 du Code civil sur la route de Carnac ou rue du Pô existant à l'époque à travers le fonds riverain cadastré BC 334-107 anciennement O 612 dépendant de la communauté constituée avec sa deuxième épouse Marie Anna A..., à défaut de réunion de ces fonds dans la même main ; qu'il résulte du plan des lieux que l'acte de division de 1874 avait pour effet de priver l'immeuble cadastré BC 108 de l'accès à la rue de Kergevan constituant sa seule issue sur la voie publique de sorte que l'état d'enclave du fonds dominant sera réputé être la cause de la servitude constituée par ce même acte sur la cour cadastrée BC 109 riveraine de cette desserte ; que cet état d'enclave a cessé au jour de la vente en date des 1er et 2 janvier 1893 des parcelles cadastrées BC 334-107 et 108 anciennement O 612 et O 611 P au profit des époux D... et que ce désenclavement est toujours d'actualité à défaut de démantèlement de propriété ; que peu importe la mention du droit de passage dans le titre de propriété du fonds servant en date des 3 et 4 janvier 1947 en ce qu'elle ne peut être qu'un rappel de l'ancienne servitude créée en 1874 à défaut de clause constitutive d'un nouveau droit de passage ; que l'état d'enclave déterminant de la constitution de cette servitude sur la cour cadastrée BC 109 ayant disparu, cette charge instituée au profit de la parcelle BC 108 se trouve éteinte par application de l'article 685-1 précité ; qu'il sera constaté par ailleurs que cette servitude n'a jamais été constituée au profit du fonds contigu cadastré BC 334-107 ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le fonds appartenant en propre à un époux commun en biens n'est pas enclavé dès lors que ce dernier est également propriétaire du fonds contigu qui dispose d'une issue sur la voie publique, peu important que ce fonds contigu constitue un bien dépendant de la communauté qu'il a constituée avec son épouse ; qu'en se fondant pour dire que le fonds dominant était enclavé au jour de la constitution de la servitude conventionnelle de passage, sur la circonstance que ce fonds appartenait en propre à Joseph Z... tandis que le fonds riverain cadastré BC 334-107 anciennement O 612 qui dispose d'une issue sur la voie publique dépendait de la communauté constituée par ce dernier avec sa deuxième épouse Marie Anna A..., la Cour d'appel a violé l'article 682 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'article 685-1 du Code civil qui ne vise que l'extinction du titre légal fondant la servitude de passage pour cause d'enclave ne s'applique pas aux servitudes conventionnelles qui n'ont pas pour cause déterminante l'état d'enclave ; qu'en faisant application de ces dispositions à une servitude conventionnelle qui ayant été constituée à une date à laquelle le fonds dominant disposait par les parcelles voisines

d'une issue suffisante sur la voie publique, ne pouvait avoir pour cause déterminante un état d'enclave inexistant, la Cour d'appel a violé les articles 685-1 et 1134 du Code civil ;

ALORS ENFIN, ET EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QU'en se bornant à énoncer que l'état d'enclave du fonds dominant « sera réputé » être la cause de la servitude constituée sur la cour cadastrée BC 109 et en statuant ainsi sur le fondement d'une présomption tirée de l'état prétendu d'enclave du fonds dominant au lieu d'analyser les stipulations de l'acte de partage de 1874 pour rechercher la volonté des parties à l'acte quant à la cause de la servitude de passage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 685-1 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 19 avril 2011