

TEXTE INTÉGRAL

Rejet
numéros de diffusion : 283
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300283

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mars 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président,

Arrêt n° 283 FS-P

Pourvoi n° M 20-15.155

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 25 MARS 2021

La société du Pramaou, société civile immobilière, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° M 20-15.155 contre l'arrêt rendu le 16 janvier 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant :

1° à M. K... C...,

2° à M. R... C...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société du Pramaou, de Me Balat, avocat de MM. K... et R... C..., et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 16 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. Parneix, Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, Mme Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 janvier 2020), un arrêt devenu irrévocable du 30 janvier 2012 a accordé, au profit de parcelles enclavées, devenues la propriété de MM. K... et R... C..., une servitude de passage sur une parcelle, propriété de la SCI du Pramaou (la SCI), et fixé le montant de l'indemnité de désenclavement.

2. Se prévalant de l'absence de paiement intégral de cette indemnité, la SCI a assigné les consorts C... en cessation des travaux permettant l'exercice du passage.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le propriétaire du fonds dominant ne peut entreprendre des travaux sur l'assiette de la servitude de passage dont il s'est vu reconnaître le bénéfice par une décision de justice sans s'acquitter préalablement de l'indemnité de désenclavement corrélativement mise à sa charge par le juge ; qu'en l'espèce, par arrêt définitif du 30 janvier 2012, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a constaté l'enclavement des parcelles [...], [...] et [...], accordé une servitude de passage sur la parcelle [...] et condamné le propriétaire des fonds dominants au paiement d'une indemnité légale de désenclavement de 31 880 € ; qu'en affirmant que le non-paiement par les consorts C... du solde de cette indemnité au titre de la parcelle [...] dont ils sont propriétaires ne faisait pas obstacle à la réalisation des travaux de décaissement sur l'assiette de la servitude et à la construction d'une rampe d'accès dès lors qu'ils sont titulaires d'un titre consacrant un droit réel de désenclavement quand ils étaient tenus de respecter les conditions auxquelles était subordonnée l'autorisation judiciaire de passage sur la parcelle [...], la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Ayant, par motifs adoptés, retenu à bon droit que l'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement, la cour d'appel en a exactement déduit que la SCI ne pouvait prétendre à la démolition de l'accès consenti aux propriétaires du fonds dominant ni obtenir qu'il leur soit fait interdiction de pénétrer sur sa propriété.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI du Pramaou aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI du Pramaou et la condamne à payer à MM. K... et R... C... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq mars deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société du Pramaou.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI du Pramaou de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la demande de démolition de la rampe d'accès et l'interdiction de pénétrer sur la propriété de la SCI du Pramaou est motivée par le défaut de paiement intégral de l'indemnité allouée pour le désenclavement, sur la base d'un décompte des intérêts dus, mais dès lors qu'elle dispose d'un titre lui permettant d'obtenir la totalité de l'indemnité qui lui a été allouée, elle ne peut valablement prétendre à la démolition de l'accès consenti aux propriétaires du fonds dominant, et qui consacre leur droit réel de désenclavement, pas plus qu'elle ne peut obtenir qu'il leur soit fait interdiction de pénétrer sur sa propriété ; que le premier juge a rejeté ces demandes par des motifs pertinents que l'argumentation développée en appel sans élément nouveau ne permet pas de contrer ; que le jugement ayant rejeté ces demandes sera donc confirmé ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE MM. K... C... et R... C... sont propriétaires de la parcelle [...] depuis une date qu'ils ne précisent pas, nécessairement postérieure au jugement du tribunal de grande instance de Digne les Bains en date du 21 avril 2010, prononcé dans une instance ayant opposé X... A... à la SCI du Pramaou, qui a accordé au premier une servitude de passage pour le désenclavement de ces parcelles, y compris les parcelles [...] et [...], selon un tracé matérialisé sur un plan de solution annexe 12

proposé par l'expert, confirmé en ces mêmes termes par l'arrêt de la cour d'appel du 30 janvier 2012, de même que le montant de l'indemnité légale de désenclavement fixée à 31.880 € ([17].120 € pour l'emprise + 14.760 € pour la nuisance) ; que si le droit de passage n'existe qu'à compter du jour où il est décidé de la fixation judiciaire du montant de l'indemnité, son exercice n'est pas dépendant cependant du paiement de cette indemnité et il appartient à la SCI du Pramaou d'exercer les actions nécessaires à son recouvrement si le paiement n'intervient pas volontairement, de sorte qu'après le règlement de 29.689,60 € le reliquat possiblement dû, alors qu'il n'est pas demandé au tribunal de se prononcer sur ce solde, par les titulaires actuels de la servitude, bénéficiaires de la transmission du droit réel, ne peut être exigé comme un préalable à l'usage du passage et à son aménagement ; que la SCI du Pramaou ne peut donc, pour ce motif, prétendre à la suspension et désormais à la démolition des travaux entrepris pour aménager une rampe d'accès sur sa propriété cadastrée [...] ;

ALORS QUE le propriétaire du fonds dominant ne peut entreprendre des travaux sur l'assiette de la servitude de passage dont il s'est vu reconnaître le bénéfice par une décision de justice sans s'acquitter préalablement de l'indemnité de désenclavement corrélativement mise à sa charge par le juge ; qu'en l'espèce, par arrêt définitif du 30 janvier 2012, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a constaté l'enclavement des parcelles [...] , [...] et [...], accordé une servitude de passage sur la parcelle [...] et condamné le propriétaire des fonds dominants au paiement d'une indemnité légale de désenclavement de 31.880 € ; qu'en affirmant que le non-paiement par les consorts C... du solde de cette indemnité au titre de la parcelle [...] dont ils sont propriétaires ne faisait pas obstacle à la réalisation des travaux de décaissement sur l'assiette de la servitude et à la construction d'une rampe d'accès dès lors qu'ils sont titulaires d'un titre consacrant un droit réel de désenclavement quand ils étaient tenus de respecter les conditions auxquelles était subordonnée l'autorisation judiciaire de passage sur la parcelle [...] , la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), Me Balat, SCP Didier et Pinet
Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence 2020-01-16 (Rejet)