

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

13 mai 2009
n° 08-14.640
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui reconnaît l'état d'enclave d'un fonds au motif que le chemin pouvant desservir le fonds est une voie privée, sans rechercher s'il était ouvert au public

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 13 mai 2009 N° 08-14.640

Cassation partielle

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 682 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 14 février 2008), que M. X..., propriétaire de la parcelle AV 200, a assigné M. Y..., propriétaire de la parcelle AV 68, en enlèvement des obstacles mis à l'accès, à partir de la parcelle AV 200, à l'assiette de passage située sur la parcelle AV 68 et a sollicité des dommages-intérêts ;

Attendu que, pour accueillir la demande d'enlèvement des obstacles, l'arrêt retient que les parcelles AR 525 et AR 527 qui pourraient desservir la propriété de M. X... sont des voies privées et non une voie publique, que le fait que la commune en soit propriétaire est indifférent, que cette voie n'a été créée que pour la desserte d'un lotissement voisin et qu'en outre si ces deux parcelles sont deux parties d'une même voie, elles sont séparées par trois autres parcelles, propriété de particuliers ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les parcelles AR 525 et AR 527 étaient ouvertes au public et permettaient à M. X... d'accéder à son fonds, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. Y... à enlever tous les obstacles mis à l'accès de M. X... à partir de la parcelle AV 200 à l'assiette de passage située sur la parcelle AV 68 et le condamne à payer des dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 14 février 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Bourges ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à M. Y... la somme de 2 500 euros ;

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 par le président en son audience publique du treize mai deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils pour M. Y...,

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à enlever tous les obstacles mis à l'accès de Monsieur Alain X... à partir de la parcelle AV 200 à l'assiette de passage située sur la parcelle AV 68 ;

AUX MOTIFS QUE : « la parcelle AV 200 est issue partiellement du démembrement de la parcelle 61, elle-même totalement enclavée, en vue d'un échange en 1990 entre l'ancien propriétaire, Aimé X..., avec Jean X..., auteur d'Alain X..., partie réunie à d'autres parcelles 46 à 49 et 53-54, et parties de 57 et 58 également enclavées ; Attendu que la parcelle AV200, étant issue du démembrement de la parcelle 61, elle-même enclavée, bénéficie de la même servitude de passage que celle-ci ; que le fait que la parcelle 188, autre partie du démembrement de la parcelle ex-61, ait conservé l'issue autrefois mise en place à la parcelle 69, ne dispense pas de créer une ouverture propre à 200 sur le même passage, peu important qu'elle soit face à une autre parcelle, dès lors qu'elle n'implique pas de passage ailleurs

que l'assiette de la servitude existante ; Attendu que la désignation cadastrale de la voie communale évoquée par Monsieur Y... qui desservirait la propriété de Monsieur Alain X... à son aspect nord, montre qu'il s'agit de voies privées et non d'une voie publique ; que les courriers échangés confirment qu'elle n'a été créée que pour la desserte du lotissement ; Que la personnalité de leur propriétaire, à savoir la commune, ne change rien à l'affaire et que la cessation d'une servitude pour fin d'enclave ne pouvant se faire que par la création d'un accès direct à la voie publique, la parcelle AV200 est toujours enclavée ; Que, au demeurant, si ces deux parcelles 525 et 527 sont deux parties d'une même voie, elles sont séparées par trois autres parcelles, propriétés de particuliers, précisément au droit de la parcelle 200, sur lesquelles est tracée la continuité de ladite voie ; Attendu qu'il convient de rappeler que le portail, et en tout cas l'accès de la parcelle 200 au passage au niveau de la parcelle 68, existe depuis l'échange de 1990, que cette parcelle 200 est issue du démembrement de la parcelle 61 dont l'accès audit passage, mais à partir d'un autre niveau, n'a jamais été contesté et résulte des titres, et que, en matière d'enclave, il ne saurait y avoir de simple tolérance dès lors que l'état d'enclave constitue le titre de la servitude de passage dont le seul problème à résoudre est la détermination de son assiette, laquelle n'a donc jamais été contestée pendant quatorze ans environ ; Que le jugement doit donc être réformé et que Monsieur Y... doit enlever les obstacles mis à la sortie de Monsieur Alain X... de sa parcelle AV 200 » ;

ALORS 1/ QUE : la notion de voie publique au sens de l'article 682 du Code civil s'entend de tout passage accessible, route ou chemin, ouvert au public ; que, pour juger que la parcelle AV 200, propriété de Monsieur X..., était enclavée, la cour d'appel a considéré que la voie communale desservant cette parcelle était une voie privée, peu important qu'elle appartienne à la commune, et en a déduit qu'elle ne constituait pas une voie publique au sens de l'article 682 du Code civil ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les dispositions dudit article ;

ALORS 2/ QUE : pour statuer comme elle l'a fait, la Cour d'appel a jugé que « si ces deux parcelles 525 et 527 sont deux parties d'une même voie, elles sont séparées par trois autres parcelles, propriétés de particuliers, précisément au droit de la parcelle 200, sur lesquelles est tracée la continuité de ladite voie » ; qu'il ressort en réalité de l'extrait du plan cadastral produit aux débats (pièce n°31) que la voie AR525 est directement au droit de la parcelle AV200, en face de la parcelle numérotée 525, de sorte que la parcelle AV 200 avait un accès direct à la voie communale litigieuse ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a dénaturé, par omission, ledit plan cadastral en violation de l'article 1134 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à enlever tous les obstacles mis à l'accès de Monsieur Alain X... à partir de la parcelle AV 200 à l'assiette de passage située sur la parcelle AV 68 ;

AUX MOTIFS QUE : « la parcelle AV 200 est issue partiellement du démembrement de la parcelle 61, elle-même totalement enclavée, en vue d'un échange en 1990 entre l'ancien propriétaire, Aimé X..., avec Jean X..., auteur d'Alain X..., partie réunie à d'autres parcelles 46 à 49 et 53-54, et parties de 57 et 58 également enclavées ; Attendu que la parcelle AV200, étant issue du démembrement de la parcelle 61, elle-même enclavée, bénéficie de la même servitude de passage que celle-ci ; que le fait que la parcelle 188, autre partie du démembrement de la parcelle ex-61, ait conservé l'issue autrefois mise en place à la parcelle 69, ne dispense pas de créer une ouverture propre à 200 sur le même passage, peu important qu'elle soit face à une autre parcelle, dès lors qu'elle n'implique pas de passage ailleurs que l'assiette de la servitude existante ; Attendu que la désignation cadastrale de la voie communale évoquée par Monsieur Y... qui desservirait la propriété de Monsieur Alain X... à son aspect nord, montre qu'il s'agit de voies privées et non d'une voie publique ; que les courriers échangés confirment qu'elle n'a été créée que pour la desserte du lotissement ; Que la personnalité de leur propriétaire, à savoir la commune, ne change rien à l'affaire et que la cessation d'une servitude pour fin d'enclave ne pouvant se faire que par la création d'un accès direct à la voie publique, la parcelle AV200 est toujours enclavée ; Que, au demeurant, si ces deux parcelles 525 et 527 sont deux parties d'une même voie, elles sont séparées par trois autres parcelles, propriétés de particuliers, précisément au droit de la parcelle 200, sur lesquelles est tracée la continuité de ladite voie ; Attendu qu'il convient de rappeler que le portail, et en tout cas l'accès de la parcelle 200 au passage au niveau de la parcelle 68, existe depuis l'échange de 1990, que cette parcelle 200 est issue du démembrement de la parcelle 61 dont l'accès audit passage, mais à partir d'un autre niveau, n'a jamais été contesté et résulte des titres, et que, en matière d'enclave, il ne saurait y avoir de simple tolérance dès lors que l'état d'enclave constitue le titre de la servitude de passage dont le seul problème à résoudre est la détermination de son assiette, laquelle n'a donc jamais été contestée pendant quatorze ans environ ; Que le jugement doit donc être réformé et que Monsieur Y... doit enlever les obstacles mis à la sortie de Monsieur Alain X... de parcelle AV 200 » ;

ALORS QUE : en cas d'enclave, le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique ; que Monsieur Y... avait soutenu que l'accès situé au Nord de la parcelle AV 200 passant par le chemin communal se trouvait à 70 mètres du Chemin des Vaures, dont il est constant qu'il constitue une voie publique, quand le passage sur sa propre propriété se trouvait à 100 mètres du Chemin des Vaures ; qu'en ne recherchant pas, ainsi qu'elle y était invitée, quel accès à la parcelle litigieuse était le plus court et le moins dommageable, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 683 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. Lacabarats, M. Bruntz, Mme Bellamy, Me Blanc, SCP Thouin-Palat et Boucard
Décision attaquée : Cour d'appel Riom 2008-02-14 (Cassation partielle)
Texte(s) appliqué(s) : A rapprocher : 3e Civ., 16 juin 1981, pourvoi n° 80-11.230, Bull. 1981, III, n° 126 (rejet), et l'arrêt cité