

Le : 11/09/2020

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 mars 2020

N° de pourvoi: 18-24764

ECLI:FR:CCASS:2020:C300272

Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 mars 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 272 F-D

Pourvoi n° Q 18-24.764

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 MARS
2020

1°/ M. A... T..., domicilié [...],

2°/ Mme N... T..., domiciliée [...],

3°/ M. C... T..., domicilié [...],

4°/ Mme V... T..., épouse U..., domiciliée [...],

5°/ Mme F... T..., épouse O..., domiciliée [...],

6°/ M. X... T..., domicilié [...],

ont formé le pourvoi n° Q 18-24.764 contre l'arrêt rendu le 13 septembre 2018 par la cour

d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Z... P...,

2°/ à Mme L... G..., épouse P...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat des consorts T..., de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme P..., après débats en l'audience publique du 25 février 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 13 septembre 2018), que MM. A..., C... et X... T... et Mmes N..., V... et F... T... (les consorts T...), propriétaires d'une parcelle cadastrée [...], ont assigné M. et Mme P... en reconnaissance de l'existence d'un chemin d'exploitation sur leur parcelle voisine cadastrée [...], subsidiairement, d'un droit de passage pour cause d'enclave ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour dire que le chemin litigieux ne constitue pas un chemin d'exploitation, l'arrêt retient que la propriété exclusive de M. et Mme P... sur le chemin traversant leur propriété est inconciliable avec la qualification de chemin d'exploitation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit d'usage d'un chemin d'exploitation n'est pas lié à la

propriété du sol, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 682 du code civil ;

Attendu que, pour dire que la parcelle des consorts T... n'est pas enclavée, l'arrêt retient que leur maison dispose d'une entrée qui donne directement sur la voie publique, que l'accès en voiture par l'arrière-cour n'a été admis qu'à titre de simple tolérance et n'est revendiqué que par souci de commodité ou de convenance personnelle ;

Qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer, comme il le lui était demandé, sur l'insuffisance de l'issue sur la voie publique et la nécessité d'un accès en véhicule automobile eu égard à l'usage normal du fonds des consorts T... comprenant un atelier de menuiserie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; 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 Lyon ;

Condamne M. et Mme P... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme P... et les condamne à payer aux consorts T... la somme globale de 3 000 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat aux Conseils, pour les consorts T....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts T... de leur demande tendant à voir constater que l'accès entre les parcelles [...] et [...] sises à [...] constitue un chemin d'exploitation et, par conséquent, de leur demande tendant à voir condamner solidairement M. et Mme P... à procéder à la destruction et à l'enlèvement de tous les obstacles, aménagements ou dépôts empêchant ou restreignant l'accès à leur propriété;

AUX MOTIFS QUE

« sur l'existence d'un chemin d'exploitation :

L'article L 162-1 du code rural dispose que "les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public.

Le premier juge a déjà relevé la contradiction existante dans les écritures des consorts T..., qui affirment l'existence d'un chemin d'exploitation, destiné en son principe à la desserte et la communication de plusieurs exploitations, qui en absence de titre, ce qui est le cas en l'espèce, est présumé appartenir aux propriétaires qui le bordent, mais qui écrivent passer "sur la propriété de leurs voisins" anciennement les consorts D... et depuis les époux P..., ce qui est une reconnaissance de la propriété exclusive d'autrui sur le passage revendiqué, inconciliable avec la notion invoquée de "chemin d' exploitation" et alors qu'il ne desservirait que leur immeuble sur sa façade arrière.

La décision de première instance sera confirmée en son analyse. » (arrêt, p. 6, al. 2 et 3) ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE

« Il ressort des pièces versées aux débats et notamment des plans cadastraux de la commune de [...] que le passage que les consorts T... revendiquent pour accéder à leur propriété de la parcelle [...], traverse la parcelle [...] appartenant aux époux P....

Il ne s'agit pas d'un chemin situé en limite de propriété et desservant des fonds voisins, d'ailleurs dans leurs écritures les consorts T... expliquent bien devoir passer sur la propriété de leurs voisins pour accéder à la leur. Le chemin d'accès sur lequel un passage est revendiqué ne répond donc pas à la qualification de chemin d'exploitation au sens des articles L 162-1 du code rural et suivants. La demande principale tendant à voir conférer au passage, la dénomination de chemin d'exploitation, sera rejetée. » (jugement, p. 2, dernier al.) ;

1°) ALORS QUE la déclaration d'une partie portant sur des points de droit, tels que l'existence d'un droit de propriété, ne constitue pas un aveu, lequel ne peut avoir pour objet qu'un point de fait ; qu'en retenant, pour écarter la qualification de chemin d'exploitation du passage revendiqué, que les consorts T..., en écrivant passer sur la propriété de leurs voisins, auraient reconnu la propriété exclusive d'autrui sur ce passage, ce qui serait inconciliable avec la notion de chemin d'exploitation, la cour d'appel a violé l'article 1383 du code civil ;

2°) ALORS, en toute hypothèse, QUE les chemins d'exploitation sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi ; qu'en conséquence, la qualification de chemin d'exploitation n'est pas liée à la propriété du sol ; qu'en retenant, pour écarter cette qualification, qu'il ne s'agirait pas d'un chemin situé en limite de propriété et desservant des fonds voisins et qu'il ne desservirait que leur immeuble sur sa façade arrière, les consorts T... ayant d'ailleurs reconnu la propriété exclusive d'autrui sur le passage litigieux, la cour d'appel a statué par des motifs erronés et violé l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts T... de leur demande tendant à voir constater l'état d'enclave de leur propriété sise à [...] et le bénéfice d'une prescription du mode d'exercice et de l'assiette de l'accès situé sur la parcelle [...] dans sa partie Est permettant d'accéder à leur parcelle [...] et, par conséquent, de leur demande tendant à voir condamner solidairement M. et Mme P... à procéder à la destruction et à l'enlèvement de tous les obstacles, aménagements ou dépôts empêchant ou restreignant l'accès à leur propriété;

AUX MOTIFS QUE

« sur l'existence d'une enclave :

Selon l'article 682 du code civil, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Un souci de commodité ou de convenance personnelle ne permet pas de retenir l'état d'enclave, en particulier si l'insuffisance d'accès résulte d'un aménagement interne à la propriété. Or la maison dispose au profit des consorts T..., d'une entrée qui donne directement sur la voie publique. Chaque propriétaire ne peut exiger que toutes les façades de son immeuble soient aisément accessibles depuis la rue après avoir déterminé seul l'affectation des pièces et la distribution de sa maison avec en outre, la création de logements distincts à des fins de location.

L'enclave doit être envisagée par rapport à un fonds, une parcelle et non à chacune de ses parties.

La présentation à des fins touristiques de la commune de [...], expose que le village a été soigneusement préservé dans son aspect historique et que les voitures y sont tolérées de manière modérée. Cet élément est confirmé par les attestations de madame R... J..., madame K... S... qui exposent que peu d'habitants disposent d'un accès direct à leur maison en voiture, et qu'une rue longe la maison de monsieur et madame P... et de monsieur T..., dont l'immeuble donne sur la place de l'église, avec deux portes qui donnent sur cette même rue.

Selon monsieur A... B... E..., depuis des temps immémoriaux, l'entrée de la famille T... s'est toujours faite par la rue, tant pour le bâtiment que pour l'arrière-cour et ce n'est que récemment que l'accès aurait été modifié. Cette question d'un autre accès ne se serait jamais posée jusqu'alors puisque la maison n'était pas habitée et l'accès à l'arrière-cour restait très occasionnel pour les animaux et les charrettes. Monsieur H... M... décrit l'usage restreint de l'automobile dans la commune et le fait que plusieurs propriétaires aient un immeuble directement sur la rue centrale, nommant les familles P..., T... et D....

Sur les clichés photographiques produits, on observe effectivement que l'immeuble des consorts T... donne directement sur la voie publique et qu'une porte est présente, surmontée d'une enseigne "gîte de France" (cliché 17-1). Le constat d'huissier de Justice en date du 23 octobre 2015 énonce qu'il s'agit d'une ancienne grange transformée en chambre.

Les titres produits par les consorts T..., en particulier, celui en date du 6 mai 1946, l'acte de donation partage du 23 mai 1958, l'acte de donation du 27 février 1998, n'établissent aucune servitude de passage qui pourrait être opposable à leurs voisins. A défaut d'enclave, les témoignages variés des amis, voisins et connaissances de la famille, selon lesquels depuis plus de trente ans, et même 1964 selon monsieur Q..., il était possible d'accéder en voiture à l'arrière des bâtiments, les clichés photographiques qui confirment qu'il était possible d'y stationner, ne peuvent être admis qu'à titre de simple tolérance du propriétaire voisin, ne créant pas de droit. Il s'agit en effet d'une servitude discontinue, qui par sécurité juridique, ne peut s'établir que par titre. D'ailleurs, le témoignage écrit de madame Y... W..., qui soutient la thèse des consorts T... et le fait que pour accéder à leur maison, A... T..., passait par là pour décharger son véhicule et le charger, souligne néanmoins avec honnêteté les "quelques problèmes avec I... D..." qui pourtant n'a jamais obstrué le passage tout en demandant de "réduire les allées et venues en voiture devant sa porte et sa fenêtre". Il y avait donc, déjà à l'époque, contestation du droit de passer à cet endroit. Il est permis d'observer, sur la pièce n°20 qu'une mention dactylographiée date de 1985, qu'anciennement le passage revendiqué n'existait pas, en raison d'une différence de niveau et d'un mur ancien qui longeait et clôturait à la fois la parcelle [...] et la parcelle [...], interdisant donc toute sortie directe sur la rue à l'époque. » (arrêt, p. 6, sur l'existence d'une enclave, à p. 7) ;

1°) ALORS QUE le propriétaire dont les fonds sont enclavés est fondé à réclamer sur la propriété de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds ; que le droit de passage s'impose dès lors qu'il est justifié par l'exploitation normale du fonds, et la circonstance qu'un fonds soit en partie accessible par la voie publique n'est pas de nature à exclure l'état d'enclave ; qu'en l'espèce, les consorts T... faisaient valoir que l'accès en véhicule à l'arrière de leur maison était rendu indispensable pour l'utilisation des bâtiments à usage d'atelier de menuiserie, nécessitant le transport d'objets lourds, et de garage, ainsi que pour procéder aux travaux, notamment d'entretien ; qu'en retenant, pour écarter l'état d'enclave du fonds des consorts T..., que l'enclave devrait être envisagée par rapport à un fonds et non à chacune de ses parties, que la maison disposerait d'une entrée donnant directement sur la voie publique de sorte que la demande des consorts T... ne relèverait que d'un souci de commodité ou de convenance personnelle, chaque propriétaire ne pouvant exiger que toutes les façades de son immeuble soient aisément accessibles depuis la rue, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'accès en véhicule à l'arrière du bâtiment où se trouvent l'atelier de menuiserie de M. T... et son garage ne constituait pas une utilisation normale de leur fonds, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

2°) ALORS QU'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les époux T... exploitaient à usage de gîte leur bâtiment donnant directement sur la voie publique; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que leur parcelle disposerait d'une entrée donnant directement sur la voie publique de sorte que leur demande ne relèverait que d'un souci de commodité ou de convenance personnelle, chaque propriétaire ne pouvant exiger que toutes les façades de son immeuble soient aisément accessibles depuis la rue, sans rechercher si l'exploitation d'une maison en gîte ne constituait pas une exploitation normale du fonds, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

3°) ALORS QU'un fonds est enclavé en cas d'absence d'accès ou d'accès insuffisant pour l'utilisation normale du fonds ; qu'il importe peu que cette utilisation n'implique qu'un usage occasionnel ; qu'en retenant, pour débouter les consorts T... de leur demande, que les voitures ne sont tolérées que de manière modérée dans la commune de Bonneval, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à exclure l'état d'enclave du fonds des consorts T... et violé l'article 682 du code civil ;

4°) ALORS, à supposer que l'on considère que la cour d'appel ait retenu que les bâtiments à usage de menuiserie et de garage situés à l'arrière de la parcelle des consorts T... ne seraient enclavés qu'en raison de leur seul fait volontaire, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de ce que l'insuffisance d'accès résulterait d'un aménagement interne à la propriété, les consorts T... ayant déterminé seuls l'affectation des pièces et la distribution de leur maison, avec en outre la création de logements distincts à des fins de location, la cour d'appel, qui a soulevé un moyen sans avoir préalablement recueilli les observations des parties, a méconnu le principe de la contradiction et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE la modification de l'exploitation du fonds n'étant que l'exercice d'une

faculté offerte par la loi, l'enclave en résultant ne saurait être considérée comme volontaire ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que l'insuffisance d'accès résulterait de l'aménagement interne de la propriété des consorts T... quand cet aménagement était dû à une modification de l'exploitation du fonds, qui plus est antérieure à l'acquisition d'une partie de la parcelle 525 par les époux P..., la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 13 septembre 2018