

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

18 janvier 2018
n° 16-20.563
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 18 janvier 2018 N° 16-20.563

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV.3 CF

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 18 janvier 2018

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 8 F D

Pourvoi no H 16-20.563

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1 / M. E.A.,

2 / Mme Mahjouba E., épouse A.,

tous deux domiciliés 107 rue Lafayette, 38200 Vienne,

contre l'arrêt rendu le 5 avril 2016 par la cour d'appel de Grenoble (1 chambre civile), dans le litige les opposant :

1 / à M. Farid T.,

2 / à Mme Sakina B., épouse T.,

tous deux domiciliés 107 bis rue Lafayette, 38200 Vienne,

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 5 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Brenot, conseiller rapporteur, Mme Masson Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Brenot, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme A., de la SCP Ghestin, avocat de M. et Mme T., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que M. et Mme T., propriétaires d'une parcelle cadastrée AT 162, ont assigné M. et Mme A., propriétaires d'un immeuble situé sur la parcelle voisine, cadastrée AT 163, en dénégation d'une servitude de passage sur leur fonds ; que M. et Mme A. ont invoqué l'état d'enclave de l'immeuble ;

Sur le premier moyen, ci après annexé :

Attendu que M. et Mme A. font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. et Mme T. ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AT 163 bénéficiait d'une sortie sur la voie publique au n 107 de la rue Lafayette et qu'il avait été divisé en deux appartements

occupant chacun un étage, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a exactement retenu que l'issue de l'appartement du premier étage vers la voie publique devait être prise sur l'appartement du rez de chaussée et que celui ci n'était pas enclavé ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que, pour accueillir la demande en dommages et intérêts de M. et Mme T, l'arrêt retient que la seule atteinte à leur propriété par M. et Mme A., à l'exclusion d'un autre préjudice non démontré, justifie une condamnation ;

Qu'en statuant ainsi, sans relever une faute imputable à M. et Mme A. ni un préjudice subi par M. et Mme T, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627, alinéa 1, du code de procédure civile, après

avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. et Mme A. à payer à M. et Mme T. des dommages intérêts, l'arrêt rendu le 5 avril 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de dommages intérêts formée par M. et Mme T. ;

Dit n'y avoir lieu de modifier le sort des dépens afférents aux instances devant les juges du fond ;

Condamne M. et Mme T. aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 dix huit janvier deux mille dix huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. et Mme A..

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté que le fonds cadastré sur la commune de Vienne section AT n 163 ne disposait d'aucune

servitude de passage sur le fonds voisin n 162 et dit que le fonds cadastré

sur la commune de Vienne section AT n 163 n'était pas enclavé ;

AUX MOTIFS que « par application de l'article 691 du code civil, la servitude de passage discontinue et non apparente, ne peut s'établir que par titre, la possession même immémoriale ne suffisant pas à l'établir. En l'espèce, il est constant que les époux A. ne peuvent se prévaloir d'aucune servitude conventionnelle. Aux termes de l'article 682 du même code, le propriétaire dont les fonds sont enclavés est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété. L'article 684 de ce code dispose que 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. N'est pas enclavé, le fonds qui bénéficie d'une tolérance de passage permettant un libre accès à la voie publique tant que cette tolérance est maintenue. En l'espèce, l'immeuble Achakkaj, sis sur la parcelle AT n 163, à une sortie sur la voie publique, rue Lafayette au n 107. o

Il a bénéficié d'une tolérance de passage sur la parcelle AT 162, constituant une petite impasse, qui lui est désormais refusée par les époux T. L'immeuble Achakkaj, ayant été divisé en deux appartements occupant chacun un étage, l'issue de l'appartement du premier étage vers la voie publique doit être prise sur l'appartement du rez de chaussée. C'est donc à tort que le tribunal a retenu l'état d'enclave et a ordonné une mesure d'expertise » ;

1) ALORS QU'est enclavé le fonds qui n'a sur la voie publique aucune issue

ou qu'une issue insuffisante ; qu'en écartant l'état d'enclave de l'appartement situé au 1 et 2nd étage de l'immeuble des époux A., bien qu'elle ait

constaté que ces étages n'avaient pas d'accès sur la voie publique dès lors que seul l'escalier donnant sur la parcelle n 162 les desservait, la cour

d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 682 du code civil ;

2) ALORS QU'en toute hypothèse, l'état d'enclave d'un fonds est

caractérisé lorsque le coût des travaux de désenclavement est disproportionné par rapport à sa valeur ; qu'en jugeant

que c'est à tort que le tribunal avait retenu l'état d'enclave au motif que l'issue de l'appartement du premier étage vers la voie publique devait être prise sur l'appartement du

rez de chaussée, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le coût de construction d'un escalier intérieur n'était pas disproportionné par rapport à la valeur de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 682 du code civil ;

3) ALORS QUE 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'en jugeant que l'issue de l'appartement du 1 étage situé sur la parcelle 163

vers la voie publique devait être prise sur l'appartement du rez de chaussée, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la situation actuelle de l'immeuble ne résultait pas de son édification à une époque où les parcelles 162 et 163 constituaient une seule parcelle appartenant à un unique propriétaire et qu'ainsi la division avait été réalisée par ce propriétaire unique lors de la cession de son bien en deux parcelles distinctes, de sorte que le passage devait être pris sur la parcelle 162 sur laquelle se situe la seule issue dont dispose l'appartement du 1 étage de la parcelle 163, la cour

d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 684 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. A. et Mme E., épouse A., à payer à M. et Mme T. des dommages intérêts de 2 euros ;

AUX MOTIFS QUE la seule atteinte à la propriété des époux T. par les époux A. à l'exclusion d'un autre préjudice non démontré, justifie de condamner ceux ci à payer aux premiers des dommages intérêts d'un montant de 2 500 euros ;

1) ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée

à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la cassation, à intervenir sur le premier moyen, du chef du dispositif par lequel la cour d'appel a exclu l'existence d'un état d'enclave et a refusé d'accorder aux époux A. un droit de passage sur la parcelle 162, entraînera la cassation de leur condamnation à des dommages intérêts fondée sur la seule atteinte à la propriété des époux T. sur la parcelle 162, en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE l'atteinte à un droit de propriété ne constitue pas un fait

générateur de responsabilité s'il n'est pas fautif ou s'il ne résulte pas du fait d'une chose ou d'une personne dont on a la garde ; qu'en fondant la condamnation des époux A. à payer des dommages intérêts sur la seule atteinte au droit de propriété des époux T., sans caractériser à la

charge des premiers un quelconque fait générateur de responsabilité, la cour d'appel a violé les articles 1382 et suivants du code civil ;

3) ALORS QU'en toute hypothèse, la responsabilité civile est subordonnée

à l'existence d'un préjudice ; qu'en jugeant que la seule atteinte à la propriété des époux T., justifiait, même en l'absence de tout préjudice, de condamner les époux A. à des dommages intérêts, la cour d'appel a violé les articles 1382 et suivants du code civil.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, Mme Berdeaux, Mme Brenot, SCP Bore , Salve de Bruneton et Megret, SCP Ghestin
Décision attaquée : cour d' appel Grenoble ch. civile 01 2016-04-05