

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

3 avril 2012  
n° 10-19.159

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 3 avril 2012 N° 10-19.159

## République française

### Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu souverainement que la réunion des fonds servant et dominant était illusoire et exactement que l'omission de la mention des servitudes conventionnelles antérieures par les procès-verbaux du remembrement était sans effet sur ces servitudes, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois avril deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils pour Mme X....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que les fonds appartenant aux époux Z... et aux époux A... cadastrés ZP 52, 84 et 85 et résultant d'une donation de Mme B... bénéficient d'une servitude de passage conventionnelle sur la parcelle voisine ZP 54 appartenant à Mme Pascale X... et d'avoir condamné celle-ci sous astreinte à permettre l'accès par sa propriété aux fonds des époux Z... et des époux A... et d'enlever tout obstacle ;

AUX MOTIFS QUE l'expert a déterminé que le partage de 1928 avait eu pour effet d'instaurer, en plus d'une cour commune, une servitude de passage pour desservir les différents biens

partagés, ces derniers étant clairement identifiés et parfaitement situés, encore à ce jour ; qu'il a relevé l'apparition d'une seconde servitude de passage pour desservir la parcelle enclavée cadastrée ZP 85 ; qu'il a estimé que la servitude initiale conventionnelle, parfaitement inscrite dans les titres successifs et devenue litigieuse aujourd'hui, a été régulièrement respectée, depuis sa création, en 1928, jusqu'en novembre 2004 ; qu'ayant déposé un pré-rapport, il a reçu cinq dires, auxquels il a minutieusement répondu, précisant qu'il proposait un tracé de ce droit de passage en rapport avec le plan cadastral ancien et celui de 1943 ; qu'il a conclu que les fonds servant et dominant avaient toujours constitué des fonds différents depuis 1928 et a écarté l'hypothèse d'une réunion ; que, concluant sur l'existence réelle de la servitude permettant de desservir un jardin et l'étendue de sa survivance, il a noté que les différents actes dressés depuis 1928 étaient constants en sa faveur, à l'exception d'actes rédigés après les opérations de remembrement de 1983, qui semblent avoir omis de reprendre, lors de la rédaction des procès-verbaux, la désignation de la servitude conventionnelle de 1928 ; qu'il a également noté, en sa faveur, l'absence de réunion des fonds en une seule main ainsi que la configuration des lieux et un usage constant ; qu'il a souligné que l'emprise de la servitude, qui n'était pas précisée dans l'acte de 1928, ni dans un quelconque acte postérieur, laissait supposer une largeur de trois mètres minimum et que l'assiette qu'il proposait ne faisait l'objet d'aucune observation de la part des parties ; que pour contrecarrer des éléments aussi nombreux, précis, minutieux et concordants, l'appelante se trouve réduite à une mise en cause systématique de tout ce qui lui donne tort, incriminant tour à tour, l'expert judiciaire, les notaires rédacteurs d'acte et les témoins ; qu'il n'en demeure pas moins que l'expert a vainement recherché la réunion alléguée du fonds servant et du fonds dominant pour aboutir à la conclusion que cette réunion était illusoire ou, qu'à tout le moins, partielle, elle ne concernait pas les parcelles incriminées ; que la servitude conventionnelle ressort d'un titre incontestable de 1928 ; qu'elle a été régulièrement reprise, ensuite, dans des actes notariés régulièrement publiés ; qu'elle est parfaitement déterminée dans son tracé et que l'expert n'a eu aucun mal à l'identifier sur les différents plans ; que s'il est exact que des actes plus récents, postérieurs au remembrement, n'en font pas mention ou ne la mentionnent que de façon indirecte ou maladroite, dont se gausse l'appelante à propos de la référence à un constat d'huissier, il n'en demeure pas moins que le remembrement, qui a effectivement omis de la reprendre en ses procès-verbaux, est sans effet sur les servitudes conventionnelles antérieures ; que si l'appelante incrimine l'expert qui aurait commis, selon elle, des erreurs grossières, il sera observé que ce dernier, particulièrement rompu à ce type d'expertise et régulièrement désigné par les juridictions du ressort, a déposé un pré-rapport minutieux puis a minutieusement répondu aux dires, nombreux, présentés ; qu'en un tel contexte, il est difficile de croire en une erreur grossière ou de pure inadvertance, méconnue de surcroît par tous les intervenants objectifs ; qu'au total, il apparaît à la cour que c'est à juste titre que le premier juge a condamné Mme X... sous une astreinte adéquate, à permettre l'accès aux consorts A... ? Z... par sa propriété ;

ALORS, D'UNE PART, QUE si les servitudes existant au profit ou à l'encontre des fonds compris dans le remembrement subsistent sans modification, c'est à la condition d'avoir été reportées dans le procès-verbal de remembrement, puisqu'il en est tenu compte pour la fixation de la valeur d'échange du fonds dominant et du fonds servant ; qu'en estimant que la servitude de passage revendiquée par les consorts Z... et A... avait subsisté, tout en relevant que les parcelles en cause avaient fait l'objet en 1983 d'une opération de remembrement et que les procès-verbaux de remembrement n'avaient pas mentionné l'existence de la servitude litigieuse, pas plus que les actes translatifs de propriété conclus postérieurement au remembrement (arrêt attaqué, p. 3 § 2 et 3), ce dont il s'évinçait nécessairement que la servitude de passage s'était trouvée éteinte par l'effet des opérations de remembrement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L.123-14 du code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que dans ses conclusions d'appel (signifiées le 3 mars 2010, p. 5 § 4), Mme X... invoquait les plans cadastraux et le tableau de correspondance et de concordance établi par le cabinet Valleix, dont le rapport était régulièrement produit aux débats (pièce n° 17 du bordereau annexé aux conclusions d'appel précitées) ; que sur le

fondement de ce document, Mme X... établissait que le fonds servant et le fonds dominant s'étaient trouvés réunis en une seule main à la date du 4 novembre 1946, ce qui avait mis un terme à la servitude conventionnelle visée dans l'acte du 28 septembre 1928 ; qu'en s'abstenant d'examiner, même sommairement, le rapport établi par le cabinet Valleix, la cour d'appel a violé les articles 455 du code de procédure civile et 1315 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QU' en relevant que la servitude litigieuse avait son origine dans un acte de partage du 28 septembre 1928, puis en statuant sur une seconde servitude apparue postérieurement desservant la parcelle cadastrée ZP 85 appartenant aux époux A..., de même qu'en évoquant successivement l'existence d'une servitude de cour commune et une servitude conventionnelle de passage (arrêt attaqué, p. 3 § 2), la cour d'appel n'a pas précisément déterminé le fondement de son analyse et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 690 du code civil.

**Composition de la juridiction** : M. Terrier (président), Me Balat  
**Décision attaquée** : Cour d'appel de Riom 1 avril 2010 (Rejet)