

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

27 mars 2013  
n° 11-28.559

*Publication* : Publié au bulletin

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 27 mars 2013 N° 11-28.559 Publié au bulletin

## République française

### Au nom du peuple français

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 octobre 2011), que M. et Mme X..., propriétaires de la parcelle cadastrée ZR n° 94 voisine de celle cadastrée section ZR n° 27 propriété de M. et Mme Y..., ont assigné ces derniers aux fins de voir juger qu'ils bénéficiaient sur leur fonds d'une servitude de puisage et de les voir condamner à réaliser des travaux permettant l'utilisation du puits et à leur payer diverses sommes ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de juger que la servitude de puisage instituée au profit du fonds X... par acte du 6 juin 1969 leur est opposable, alors, selon le moyen :

1°/ que si celui qui bénéficie d'un droit de servitude peut en user suivant son titre, c'est à la condition que la servitude soit mentionnée dans l'acte de propriété du fonds servant ; que faute d'avoir relevé, dans le titre du fonds servant, la mention de la servitude de puisage alléguée par les époux X... sur le fondement de leur propre acte de propriété portant sur le fonds prétendument dominant, servitude au demeurant non mentionnée lors des opérations de remembrement et ne figurant pas dans le procès-verbal des opérations, la cour d'appel ne pouvait affirmer l'opposabilité de ladite servitude aux époux Y..., propriétaires du fonds servant ; qu'en passant outre, la juridiction du second degré a violé les articles 688, 691 et 695 du code civil ;

2°/ 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 puisage revendiquée par les époux X... avait subsisté et se trouvait dès lors opposable aux propriétaires du fonds anciennement servant (parcelle autrefois cadastrée E n° 83 et devenue ZR n° 94), tout en relevant que la parcelle litigieuse avait fait l'objet en 1987-1988 d'une opération de remembrement sans pour autant constater que les procès-verbaux de remembrement auraient mentionné l'existence de la servitude litigieuse, ce dont il résultait

nécessairement que la servitude de puisage, était inopposable aux propriétaires du fonds supportant le puits, à savoir les époux Y..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 32 du code rural dans sa rédaction alors applicable à la cause ainsi que les articles L. 123-14 et D. 127-4 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 703 du code civil ;

3°/ qu'en se déterminant comme elle l'a fait, et en se bornant à retenir qu'il n'était pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné l'extinction de la servitude de manière spécifique, sans répondre au chef des écritures des époux Y... faisant valoir que la servitude de puisage était définitivement éteinte en raison de l'impossibilité pour les époux X... d'en user en raison des conséquences des opérations de remembrement, la cour d'Appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile, ensemble de l'article 703 du code civil ;

4°/ qu'en retenant pour statuer encore comme elle l'a fait, qu'il n'était pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné l'extinction de la servitude de manière spécifique, sans répondre au chef précis et isolable des conclusions des époux Y..., soutenant qu'en toute hypothèse, le procès-verbal de remembrement de 1988 qui ne mentionnait pas la servitude de puisage, était définitif et que les époux X... qui s'étaient abstenus de saisir la commission départementale d'aménagement foncier dans le délai de 5 ans à compter de l'affichage en mairie de ce document pour demander la rectification des documents du remembrement, n'avaient plus aucun droit pour demander le maintien de la servitude en cause, la cour d'appel n'a pas, de ce nouveau chef, satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 123-16 (ancien article 32-1) du code rural et 703 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant à bon droit retenu que même si la servitude n'avait pas été reportée au procès-verbal de remembrement, cette seule circonstance n'était pas suffisante pour purger le droit au puits, les servitudes existant avant le remembrement subsistant sans modification selon l'article 32 du code rural alors applicable, la cour d'appel, qui, en relevant qu'un puits existait sur la parcelle aujourd'hui cadastrée section ZR n° 27, attribuée à M. et Mme Y... à l'issue des opérations de remembrement réalisées en 1987, que par acte notarié du 6 juin 1969 la venderesse, Mme Z..., avait consenti aux époux A..., acquéreurs de la parcelle alors cadastrée section E n° 83 et aujourd'hui cadastrée section ZR n° 94, un droit sur ce puits existant sur la parcelle alors cadastrée section E 202, dont était issue la parcelle remembrée ZR n° 27 et que la servitude avait été constituée par ce titre enregistré à Ancenis le 12 juin 1969, s'est fondée sur un titre auquel avait été partie l'auteur du fonds asservi, en a exactement déduit, sans être tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant, que la servitude de puisage était opposable à M. et Mme Y... ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que le puits qui était relié à la propriété X... par une canalisation munie d'une crépine avec arrêt automatique avait été utilisé jusqu'en juillet 1992, date à laquelle c'était M. Y... lui-même qui avait coupé le réseau d'eau du puits, que jusqu'en 1989, le fonds X... n'était alimenté en eau que par ce puits, le réseau communal n'ayant desservi leur propriété qu'à cette date, et qu'il n'était pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné l'extinction de la servitude de manière spécifique, la cour d'appel, répondant aux conclusions dont elle était saisie, a souverainement retenu que la servitude de puisage n'était pas éteinte ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le premier moyen étant rejeté, le moyen tiré d'une cassation par voie de conséquence est sans portée ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs et propres et adoptés, qu'il résultait du rapport

d'expertise que le fossé de remembrement situé au nord de la propriété X... avait été en partie comblé à l'occasion de travaux réalisés par M. et Mme Y... pour la création d'un étang, qu'en raison de ces travaux, le fossé se trouvait désormais longé par un étang avec un risque de contamination, que les époux X... avaient donc été contraints de rejeter les eaux traitées de leur système d'assainissement rénové par le sud, et que M. et Mme Y... avaient agi sans s'informer auprès de leurs voisins des conséquences de la création d'un étang et de ses aménagements sur leur système d'évacuation des eaux traitées situés à proximité, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que M. et Mme Y... avaient commis une faute dont ils devaient réparation en raison du surcoût qu'entraînait la modification du parcours de ces eaux rendue nécessaire par le risque de contamination des eaux pluviales ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Y... à payer in solidum 2.500 euros à M. et Mme X... ; rejette la demande de M. et Mme Y... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir jugé « que la servitude de puisage instituée au profit du fonds X... par acte du 6 juin 1969 au rapport de Maître B..., notaire à VARADES et publié au bureau de la conservation des hypothèques d'ANCENIS le 12 juin 1969 était opposable aux époux Y..., actuellement propriétaires du fond servant » ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'existence d'une servitude de puisage, un puits existe sur la parcelle aujourd'hui cadastrée section ZR n°27, attribuée aux époux Y... à l'issue des opérations de remembrement réalisées en 1987 ; qu'il est fait mention dans un acte de Maître B..., notaire à VARADES en date du 6 juin 1969 d'un droit sur ce puits existant sur la parcelle alors cadastrée section E 202, dont est issue la parcelle remembrée ZR n°27 ; que ce droit était accordé par la venderesse, Madame Z..., aux époux A..., acquéreurs de la parcelle alors cadastrée section E n°83 et aujourd'hui cadastrée section ZR n°94 ; qu'ainsi Madame Z... était à la fois propriétaire du fonds dominant (E n°202 devenu ZR n°27) et du fonds servant (E n°83 devenu ZR n°94) ; que la servitude a été constituée par ce titre qui a été enregistré à ANCENIS le 12 juin 1969, une expédition devant être publiée au bureau des hypothèques de NANTES ; que l'acte en date du 12 septembre 1980 par lequel les consorts A... ont vendu aux époux X... la parcelle cadastrée section E n°83 mentionne le droit au puits accordé en 1969 et a été lui-même publié à la conservation des hypothèques de NANTES le 27 octobre 1980 ; que si l'existence de cette servitude ne figure pas dans le procès-verbal de remembrement, en revanche cette servitude a subsisté sans modification dès lors qu'elle ne s'est pas trouvée éteinte en application de l'article 703 du Code civil ; qu'il résulte en effet des constatations de l'expert désigné par le juge des référés, Monsieur C..., que le puits qui était relié à la propriété X... par une canalisation munie d'une crépine avec arrêt automatique a été utilisé par les époux X... jusqu'en juillet 1992 date à laquelle Monsieur Y... admet avoir coupé le réseau d'eau du puits desservant la propriété X... puis avoir bouché le puits ; qu'ainsi, l'impossibilité pour les époux X... d'user des eaux du puits est le fait de Monsieur Y... qui ne peut s'en

prévaloir pour revendiquer l'extinction de la servitude ayant lui-même agi de manière illicite pour que son titulaire ne puisse plus user de son droit de puisage ; qu'au surplus, le réseau communal n'a desservi la propriété X... qu'en décembre 1989, ce qui rendait indispensable, au moins jusqu'à cette date, l'usage des eaux du puits et exclut toute extinction par non-usage pendant trente ans ; qu'enfin il n'est pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné l'extinction de la servitude de manière spécifique ; qu'en conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a dit que la servitude de puisage était opposable aux époux Y... dont la servitude avait été régulièrement publiée ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'acte de vente du 6 juin 1969 au rapport de Maître B..., notaire à VARADES, régulièrement publié à la conservation des hypothèques de la parcelle alors cadastrée section E n°837 sic reprend l'existence d'un droit de puisage au profit des époux A... aux droits desquels sont venus les époux X..., comme l'a constaté l'expert judiciaire ; que les époux Y... contestent l'existence de cette servitude en invoquant la non reprise de cette servitude dans le procès-verbal de remembrement constituant la nouvelle propriété de Monsieur et Madame Y... ; que cependant, l'article 32 du Code rural applicable à l'époque, prévoyait que les servitudes existant avant le remembrement subsistaient sans modification ; qu'en l'espèce, il y a lieu de considérer que c'est l'acte de vente du 6 juin 1969 qui est générateur du droit de puisage au profit de la propriété X... et que cette servitude est opposable aux époux Y..., dès lors que même si la servitude n'a pas été reportée au procès-verbal de remembrement, il n'est pas justifié que le réaménagement des terres a entraîné son extinction, cette seule circonstance n'étant pas suffisante pour purger le droit au puits ;

1/ ALORS QUE si celui qui bénéficie d'un droit de servitude peut en user suivant son titre, c'est à la condition que la servitude soit mentionnée dans l'acte de propriété du fonds servant ; que faute d'avoir relevé, dans le titre du fonds servant, la mention de la servitude de puisage alléguée par les époux X... sur le fondement de leur propre acte de propriété portant sur le fonds prétendument dominant, servitude au demeurant non mentionnée lors des opérations de remembrement et ne figurant pas dans le procès-verbal des opérations, la Cour d'appel ne pouvait affirmer l'opposabilité de ladite servitude aux époux Y..., propriétaires du fonds servant ; qu'en passant outre, la juridiction du second degré a violé les articles 688, 691 et 695 du Code civil ;

2/ ALORS 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 puisage revendiquée par les époux X... avait subsisté et se trouvait dès lors opposable aux propriétaires du fonds anciennement servant (parcelle autrefois cadastrée E n°83 et devenue ZR n°94), tout en relevant que la parcelle litigieuse avait fait l'objet en 1987-1988 d'une opération de remembrement sans pour autant constater que les procès-verbaux de remembrement auraient mentionné l'existence de la servitude litigieuse, ce dont il résultait nécessairement que la servitude de puisage, était inopposable aux propriétaires du fonds supportant le puits, à savoir les époux Y..., la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 32 du Code rural dans sa rédaction alors applicable à la cause ainsi que les articles L.123-14 et D.127-4 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 703 du code civil ;

3/ ALORS EN OUTRE, QU'en se déterminant comme elle l'a fait, et en se bornant à retenir qu'il n'était pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné l'extinction de la servitude de manière spécifique, sans répondre au chef des écritures des époux Y... faisant valoir que la servitude de puisage était définitivement éteinte en raison de l'impossibilité pour les époux X... d'en user en raison des conséquences des opérations de remembrement, la Cour d'Appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile, ensemble de l'article 703 du code civil,

4/ALORS ENFIN QU'en retenant pour statuer encore comme elle l'a fait, qu'il n'était pas justifié que lors des opérations de remembrement, le réaménagement des terres ait entraîné

l'extinction de la servitude de manière spécifique, sans répondre au chef précis et isolable des conclusions des époux Y..., soutenant qu'en toute hypothèse, le procès-verbal de remembrement de 1988 qui ne mentionnait pas la servitude de puisage, était définitif et que les époux X... qui s'étaient abstenus de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Foncier dans le délai de 5 ans à compter de l'affichage en Mairie de ce document pour demander la rectification des documents du remembrement, n'avaient plus aucun droit pour demander le maintien de la servitude en cause, la Cour d'Appel n'a pas, de ce nouveau chef, satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article L.123-16 (ancien article 32-1) du code rural et 703 du code civil.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné les époux Y... à réaliser les travaux de débouchage du puits, de mise en place d'une crépine dans le mois suivant la signification du jugement, sous astreinte de 10 € par jour de retard pendant un délai de six mois, coût des « travaux nécessaires au rétablissement de la servitude de puisage, (travaux de raccordement au puits débouché et de reprise des aménagements paysagers, coût de la surconsommation d'eau) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les époux X... ayant communiqué en appel des photographies du puits prises le 9 mai 2011 et des attestations d'artisans montrant son bon état sauf le « contacteur manque d'eau à remplacer fils coupés », il convient de constater que la demande de réalisation des travaux de débouchage du puits est devenue sans objet, seuls ceux de la mise en place d'une crépine en état de marche demeurant à réaliser ;

ET QUE sur le coût des travaux nécessaires au rétablissement de la servitude de puisage, le préjudice est constitué par ? la surconsommation d'eau du réseau communal depuis juillet 1992, les époux X... ne pouvant depuis lors utiliser le surplus que leur procurait gratuitement le droit de puisage, - la nécessité de creuser une nouvelle tranchée depuis le puits pour passer un fourreau d'eau potable et un câble électrique à une profondeur de 0,60 mètres, - les travaux paysagers après creusement de la nouvelle tranchée ; que les éléments et devis examinés par l'expert permettent de fixer le montant de ces préjudices aux sommes retenues par les premiers juges, soit 1555 €, 1183,53 € indexée et 300 € ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen dirigé contre le chef du dispositif de l'arrêt ayant jugé opposable aux époux Y... la servitude de puisage invoquée par les époux X..., entraînera, en application des articles 624 et 625 du Code de procédure civile, celle des chefs du dispositif de l'arrêt critiqué par le présent moyen.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné les époux Y... à payer aux époux X... une somme de 2.860,22 € indexée sur l'évolution de l'indice du coût de la construction entre le mois de mars 2010 et le mois du jugement au titre de la nécessité de mettre en place une pompe de relevage et celle de 932,88 € indexée de même au titre des travaux de reprise des aménagements paysagers et percements du muret au sud pour passage de l'évacuation de l'installation d'assainissement rénovée ;

AUX MOTIFS QUE la création d'un étang sur la parcelle située au nord de celle appartenant aux époux X... et le comblement partiel d'un fossé appartenant à l'association foncière ont contraint les époux X... de rejeter les eaux traitées de leur système d'assainissement vers le sud de leur propriété ; que compte tenu de la topographie des lieux cette solution nécessite la mise en oeuvre d'une pompe de relevage et la création d'une nouvelle tranchée ainsi que des travaux annexes ; que les époux Y... ayant ainsi agi sans s'informer auprès de leurs voisins des conséquences de la création d'un étang et de ses aménagements sur leur système d'évacuation des eaux traitées situés à proximité ont commis une faute dont ils doivent réparation en raison du surcoût qu'entraîne la modification du parcours de ces eaux rendue

nécessaire par le risque de contamination des eaux pluviales ; que le coût de ces travaux a été justifié par les époux X... qui ont communiqué à l'expert les pièces permettant de déterminer leur préjudice ;

ALORS QUE les époux X... ayant formulé leurs demandes indemnitaires sur le fondement de l'article 1382 du Code civil devaient apporter la preuve d'une faute des époux Y..., en lien causal avec le préjudice par eux allégués ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, motif pris de ce que les époux Y... aurait partiellement comblé un fossé appartenant à un tiers étranger au litige, et en postulant un devoir d'information préalable auprès des époux X..., sans préciser quel texte impératif le leur aurait imposé, ni relever, ce qui était contesté par les époux Y..., que l'installation d'assainissement des époux X... aurait été conforme aux règles de l'art et satisfaisaient aux exigences légales, la Cour d'appel a violé l'article susvisé.

**Composition de la juridiction** : M. Terrier (président), SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Rennes 4 octobre 2011 (Rejet)