



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2020, 19-11.376, Publié au bulletin

### Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-11.376  
ECLI:FR:CCASS:2020:C300943  
Publié au bulletin  
Solution : Cassation partielle

### Audience publique du jeudi 17 décembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry, du 22 novembre 2018

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SCP Spinosi et Sureau, SCP Thouvenin, Coudray et Grévy

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 décembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 943 FP-P+B+I

Pourvoi n° G 19-11.376

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 DÉCEMBRE 2020

La société La Petite Cordée, société civile immobilière, dont le siège est 5 chemin de Belle Isle-en-Mer, 56610 Arradon, a formé le pourvoi n° G 19-11.376 contre l'arrêt rendu le 22 novembre 2018 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme A... D..., épouse K..., domiciliée [...],

2°/ à Mme F... J..., divorcée I..., domiciliée [...],

3°/ à Mme G... J..., épouse R..., domiciliée [...],

4°/ à M. Q... J..., domicilié [...],

5°/ à l'association syndicale libre du lotissement de Colomb, dont le siège est 184-186 cours Victor Hugo, 13300 Salon-de-Provence, prise en la personne de son président M. C... T...,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations et les plaidoiries de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société La Petite Cordée, de la SCP Spinosi et Sureau, avocat de Mme D..., et l'avis de Mme Guilguet-Pauthé, avocat général, auquel les parties, invitées à le faire, n'ont pas souhaité répliquer, après débats en l'audience publique du 3 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jessel, conseiller rapporteur, MM. Maunand, Echappé, conseillers doyens, MM. Nivôse, Parneix, Mme Andrich, conseillers, Mmes Georget, Collomp, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthé, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 421-4-1, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 22 novembre 2018), Mme D... a assigné la SCI La Petite Cordée (la SCI), ainsi que d'autres riverains, en revendication d'une servitude de passage pour cause d'enclave de la parcelle dont elle est propriétaire.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches

Énoncé du moyen

2. La SCI fait grief à l'arrêt de constater l'état d'enclave et d'instaurer un passage dont l'assiette est située sur la parcelle cadastrée [...] dont elle est propriétaire, alors :

« 1°/ que le propriétaire d'un fonds doit apporter la preuve de l'état d'enclave qu'il allègue, résultant de l'existence d'un obstacle matériel à l'accès à la voie publique, ou, le cas échéant, d'un obstacle juridique né d'une décision administrative dont doivent être précisés la nature et le contenu ; qu'en l'espèce, pour revendiquer un droit de passage pour cause d'enclave du fonds litigieux, la propriétaire invoquait – soudainement, dans ses ultimes écritures – l'existence d'un panneau de sens interdit sur le côté sud du chemin de la côte Pugin supposé avoir été implanté pour interdire l'accès à la voie publique ; qu'en énonçant qu'il n'incombait pas à la propriétaire revendiquant l'enclave, mais à ses voisins, d'établir l'existence de la décision administrative à l'origine de cette interdiction, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

2°/ que, pour caractériser l'état d'enclave d'un fonds, une interdiction juridique d'accès à la voie publique doit résulter de la décision effective d'une autorité administrative compétente ; qu'en l'espèce, l'arrêt infirmatif attaqué a relevé que le panneau invoqué par la propriétaire du fonds litigieux et supposé matérialiser une interdiction d'accès à la voie publique, soulevait une question probatoire sur son origine juridique, faisant ainsi apparaître l'absence d'éléments établissant l'intervention effective d'une décision administrative régulière à l'origine de l'interdiction ; qu'en considérant cependant que celle-ci était établie, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 682 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 682 et 1315, devenu 1353, du code civil :

3. En application de ces textes, il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'un panneau d'interdiction de circuler, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction.

4. Pour reconnaître l'existence d'une servitude de passage pour cause d'enclave, l'arrêt relève que la circulation sur le chemin de la Côte Pugin est prohibée par la présence d'un panneau de sens interdit, sans restriction au profit des riverains, en l'absence de toute autre voie de passage de largeur suffisante, et retient que la SCI, qui conteste l'existence d'une décision administrative à l'origine de cette signalisation, ne rapporte pas la preuve, qui lui incombe, de la véracité de ses allégations.

5. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve de l'état d'enclave invoqué en raison d'un obstacle juridique à l'accès à la voie publique, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il institue une servitude de passage pour cause d'enclave, l'arrêt rendu le 22 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne Mme D... aux dépens ;

En application de 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-sept décembre deux mille vingt par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour la société La Petite Cordée.

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir, faisant droit à la demande du propriétaire (Mme K...) d'un fonds tendant à faire constater son état d'enclavement, déclaré que les parcelles concernées étaient enclavées en ce qu'elles ne bénéficiaient pas d'un accès suffisamment large à la voie publique, constitué par le chemin de la côte Pugin pour y procéder à des opérations de construction, et instauré à leur bénéfice une servitude de passage dont l'assiette était large de 1,50 mètre et longue de 48 mètres sur la partie Ouest de la parcelle d'un voisin (la SCI la Petite Cordée, l'exposante), cadastrée 1887 jouxtant ledit chemin, telle que figurée sur le plan de l'expert judiciaire constituant l'annexe II de son rapport ;

AUX MOTIFS QU'il incombait au propriétaire invoquant l'état d'enclave de son fonds de l'établir ; que, depuis son acquisition des parcelles [...] et [...], le fonds de Mme K..., initialement propriétaire de la seule parcelle enclavée [...], étant traversé par le chemin de la côte Pugin, l'enclave qu'elle invoquait ne pouvait plus être que relative ; que ce chemin débouchait au nord sur la route de la Cry-Cuchet et au sud sur la route d'Ormaret ; qu'en direction du nord, il pouvait être emprunté sans difficulté par une voiture dans son état actuel y compris dans sa portion la plus étroite, longeant sur 48 mètres la parcelle [...] appartenant à la SCI la Petite Cordée, jouxtant les parcelles [...] et [...] de Mme K... ; qu'en revanche, la largeur de cette portion ne permettait pas à des engins de construction ou à des véhicules de secours d'accéder au fonds de cette dernière ; qu'il pourrait être envisagé que ces véhicules y accèderaient en empruntant le chemin de la côte Pugin par son côté sud à partir de la route d'Ormaret ; que la largeur de ce passage, son état d'entretien même en l'absence de déneigement permettraient l'accès de ces engins de construction, d'autant que ces passages seraient ponctuels ; que toutefois Mme K... établissait (pièce 43) qu'au-delà des lotissements Les Neiges d'Ormaret 1 et 2, la circulation sur le chemin de la côte Pugin par le sud était interdite, interdiction matérialisée par un panneau de sens interdit sans panneau précisant « sauf riverains » contrairement au panneau interdisant l'accès par le nord ; que l'ASL lotissement de Colomb et la SCI la Petite Cordée ne contestaient pas l'existence de ce panneau, mais que cette dernière exprimait des doutes quant à son origine et soutenait que Mme K... devait produire les éléments prouvant que la commune avait pris un arrêté ou une délibération autorisant la pose de ce panneau ; que l'argument constituait un renversement de la charge de la preuve ; que Mme K... était présumée de bonne foi, qu'elle prouvait l'existence de ce panneau et, en application de l'article 9 du code de procédure civile, c'était à celui émettant des doutes quant à son origine de les fonder ; que cette interdiction compromettait donc l'accès par des engins de chantier au fonds de Mme K... ; que l'ASL lotissement de Colomb produisait en outre (pièce 12) un plan partiel des lotissements Les Neiges d'Ormaret mettant en évidence que la partie sud du chemin de la côte Pugin avait été élargie par des « servitudes sur riverain », ne bénéficiant pas au fonds de Mme K... ; que son fonds était donc bien enclavé dans la mesure où il ne disposait pas d'un accès suffisant pour permettre la réalisation d'opérations de construction ; que la desserte par le sud du chemin de la côte Pugin étant impossible, la solution de créer une servitude de passage sur le côté ouest de la parcelle [...] appartenant à la SCI la Petite Cordée, avec une assiette large de 1,50 mètre et longue de 48 mètres s'imposait (arrêt attaqué, pp. 10, 11 et 12, 1er et 2ème al.) ;

ALORS QUE le propriétaire d'un fonds doit apporter la preuve de l'état d'enclave qu'il allègue, résultant de l'existence d'un obstacle matériel à l'accès à la voie publique, ou, le cas échéant, d'un obstacle juridique né d'une décision administrative dont doivent être précisés la nature et le contenu ; qu'en l'espèce, pour revendiquer un droit de passage pour cause d'enclave du fonds litigieux, la propriétaire invoquait – soudainement, dans ses ultimes écritures – l'existence d'un panneau de sens interdit sur le côté sud du chemin de la côte Pugin supposé avoir été implanté pour interdire l'accès à la voie publique ; qu'en énonçant qu'il n'incombait pas à la propriétaire revendiquant l'enclave, mais à ses voisins, d'établir l'existence de la décision administrative à l'origine de cette interdiction, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

ALORS QUE, en outre, pour caractériser l'état d'enclave d'un fonds, une interdiction juridique d'accès à la voie publique doit résulter de la décision effective d'une autorité administrative compétente ; qu'en l'espèce, l'arrêt infirmatif attaqué a relevé que le panneau invoqué par la propriétaire du fonds litigieux et supposé matérialiser une interdiction d'accès à la voie publique, soulevait une question probatoire sur son origine juridique, faisant ainsi apparaître l'absence d'éléments établissant l'intervention effective d'une décision administrative régulière à l'origine de l'interdiction ; qu'en considérant cependant que celle-ci était établie, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 682 du code civil ;

ALORS QUE, par ailleurs, le juge ne peut relever d'office un moyen de fait ou de droit sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, pour écarter la possibilité d'une desserte suffisante sur le côté sud du chemin de la côte Pugin, l'arrêt infirmatif attaqué a affirmé qu'il avait été élargi par des « servitudes sur riverain » ne bénéficiant pas au fonds litigieux, ainsi que cela ressortait d'un plan partiel des lotissements les Neiges d'Ormaret (pièce 12) produit par un autre voisin, l'ASL lotissement de Colomb ; qu'en relevant d'office ce moyen sans avoir au préalable invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction en violation l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, au surplus et en toute hypothèse, le juge ne peut statuer par voie de simple affirmation ; qu'en l'espèce, pour retenir que la pièce produite par le voisin excluait la possibilité d'une desserte suffisante sur le côté sud du chemin de la côte Pugin, l'arrêt infirmatif attaqué s'est borné à déclarer péremptoirement que les « servitudes sur riverain » y mentionnées – dont elle a admis qu'elles élargissaient cette partie sud – ne bénéficiaient pas au fonds litigieux ; qu'en statuant ainsi par voie de simple affirmation, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. ECLI:FR:CCASS:2020:C300943