



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

SERVITUDE DE PASSAGE EN CAS D'ENCLAVE - ENCLAVE RÉSULTANT DE LA DIVISION D'UN FONDS ET DÉTERMINATION DE L'ASSIETTE DU PASSAGE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 124, 1er mars 2004

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

SERVITUDE DE PASSAGE EN CAS D'ENCLAVE - ENCLAVE RÉSULTANT DE LA DIVISION D'UN FONDS ET DÉTERMINATION DE L'ASSIETTE DU PASSAGE

Observations : Le propriétaire d'un fonds invoquant la cessation de l'état d'enclave du fonds voisin assigna les propriétaires de celui-ci afin de faire constater la disparition de la servitude de passage pour cause d'enclave grevant son fonds. Il fut débouté par les juges du fond, qui considérèrent au contraire qu'une servitude de passage continuait de peser sur son fonds et que celle-ci devait s'exercer conformément aux stipulations de l'acte de division du fonds dont la servitude était résultée. Contestant le maintien de la servitude et la possibilité que le passage continue à s'exercer sur son fonds, il forma ensuite un pourvoi à l'encontre de l'arrêt d'appel, sans plus de succès.

Inapplicabilité de l'article 684 en cas de détermination de l'assiette par trente ans d'usage continu.

[Cass. 3e civ., 19 mars 2003, n° 01-00.855, n° 412, Galichet c/ Guerot, rejet, CA Angers, 1re ch. civ., sect. A, 24 oct. 2000.]

Observations :

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle en premier lieu une solution tout à fait classique en ce qui concerne tant l'apparition que la disparition de l'état d'enclave, titre légal de la servitude de passage pour cause d'enclave reconnue par l'article 682 du Code civil. C'est l'état d'enclave qui fonde la naissance de cette servitude. Réciproquement, la disparition de cet état provoque l'extinction de la servitude, extinction qu'il appartiendra de faire constater judiciairement à défaut d'accord amiable à cet égard. Le propriétaire du fonds servant supportant en l'espèce le passage avait précisément agi pour faire constater la disparition de cet état, disparition dont les juges n'avaient pas été convaincus. À cet égard, l'arrêt repose sur une solution parfaitement établie, selon laquelle l'enclave est constituée non seulement par l'absence totale d'accès à la voie publique, mais également par l'insuffisance d'un tel accès. La disparition de l'état d'enclave ne peut donc être admise lorsque est seulement établie l'existence d'un accès à la voie publique. Encore faut-il justifier de ce que l'issue sur la voie publique procure « une desserte suffisant aux besoins découlant d'une utilisation normale du fonds ». Tel n'était précisément pas le cas puisqu'au contraire, le propriétaire du fonds servant reconnaissait que l'état d'enclave, un moment disparu du fait de l'acquisition d'un fonds contigu, était réapparu consécutivement à la revente de celui-ci.

Au-delà, l'arrêt de la Cour de cassation précise un point intéressant relatif à la détermination de l'assiette de la servitude de passage en cas d'enclave lorsque cet état résulte de la division d'un fonds. La situation est,

on le sait, régie par l'article 684 du Code civil, disposition selon laquelle, en pareille hypothèse, « *le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes* », c'est-à-dire, les divers actes dont est résultée la division du fonds et visés par cette même disposition (vente, échange, partage, ou tout autre contrat). Le demandeur au pourvoi invoquait l'article 684 du Code civil, prétendant que le passage ne pouvait être demandé sur son fonds mais seulement sur le fonds contigu acquis puis revendu, la revente de celui-ci ayant rétabli l'état d'enclave initial. Les Hauts magistrats balaient l'argument en écartant purement et simplement l'application de cette disposition en se fondant sur trente ans d'usage continu de la servitude sur le terrain du demandeur, le point de départ étant fixé à la date de la revente (intervenue en 1947). « *La détermination de l'assiette du passage par trente ans d'usage continu rend(ant) inapplicables les dispositions de l'article 684 du Code civil* », affirment-ils solennellement. La détermination de l'assiette de passage pour cause d'enclave peut en effet résulter non seulement de la convention, mais également de trente ans d'usage continu selon la loi elle-même, qui dispose que « *l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu* » (C. civ., art. 685). Il convient pour terminer de préciser que cette décision ne revient nullement à la solution adoptée par une jurisprudence ancienne qui admettait la survivance de la servitude à la disparition de l'état d'enclave lorsque l'assiette et le mode de celle-ci avaient été déterminés par trente ans d'usage continu, jurisprudence au demeurant brisée par une loi du 25 juin 1971 (v. J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti [sous dir. de J. Ghestin], *Traité de droit civil, Les biens*, LGDJ, 2000, n° 383). Les trente ans d'usage continu sont en effet comptabilisés depuis la revente, date à laquelle le fonds a de nouveau été placé en situation d'enclave et donné naissance à une servitude de passage pour cause d'enclave.