

R.G : 16/03487 Décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE

Au fond

du 15 mars 2016

RG : 14/03872

1ère chambre civile

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 16 Janvier 2018

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Suivant acte du 28 décembre 1978, les époux C. ont acquis de Mme Michelle R. veuve F. une maison d'habitation située à CHAMBLES (Loire), dépendances, cours et terrain, cadastrés n° 937, 938 et 941. Ces parcelles sont desservies par le chemin de Noailleux.

Les époux R étaient alors propriétaires des parcelles contiguës cadastrées 939, 940, 942 et 1499, à usage d'exploitation agricole, la parcelle 942 ayant une façade sur le chemin de Noailleux, la parcelle 939 sur la RD 108 et la parcelle 940 étant située entre les parcelles 939 et 941, sans accès à la voie publique.

L'acte des époux C acte comportait une clause prévoyant 'un droit de

passage de trois mètres de largeur à prendre depuis le chemin de Noailleux à Cessieux au nord sur la limite ouest (parcelle n° 941) pour desserte de la parcelle n° 940 en sud appartenant aux consorts R.

M. R a vendu la parcelle 940, devenue constructible, à son fils R suivant acte du 8 avril 2009. Cet acte comportait une clause de constitution de servitude au profit de la parcelle acquise (D 940) sur les parcelles D 939 et D 1499, le propriétaire du fonds servant constituant au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs 'un droit de passage de canalisations et un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules', l'assiette de cette servitude étant définie à l'acte et par un plan annexé.

Estimant que suite à cette vente, le droit de passage prévu à leur acte était éteint, les époux C ont clos leur propriété.

Après les avoir vainement mis en demeure de rétablir le passage, M. R a, par acte d'huissier du 3 novembre 2014, fait assigner M. C et Mme B épouse C devant le tribunal de grande instance de SAINT-ÉTIENNE, à l'effet de les voir condamnés à rétablir le passage au profit de sa parcelle et à lui payer des dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance qu'il a subi.

Par jugement en date du 15 mars 2016, le tribunal a rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription, débouté M. R de ses demandes et l'a condamné à payer aux époux C la somme de 1 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Par déclaration du 9 mai 2016, M. R a interjeté appel de ce jugement.

Au terme de ses dernières conclusions notifiées le 26 avril 2017, il demande à la cour de :

- infirmer le jugement sauf en ce qu'il a rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription,
- dire que la servitude conventionnelle de passage dont est grevée la parcelle D 941 pour la desserte de la parcelle contiguë D 940 n'est pas

éteinte,

- condamner les époux C :

* à rétablir le passage tel que défini à l'acte du 28 décembre 1978, sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt,

* à lui payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts, la somme de 5000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de la SCP AGUIRAUD NOUVELLET.

Il fait valoir :

- que la parcelle D 940 n'a jamais été enclavée, qu'elle était accessible depuis la RD 108 par la parcelle D 939 qui appartenait à un seul et même propriétaire jusqu'à la vente du 8 avril 2009,

- qu'en conséquence, la servitude prévue à l'acte est une servitude conventionnelle et qu'elle ne s'est pas éteinte par désenclavement,

- qu'il s'agit d'un droit réel attaché au fonds ; que depuis toujours, et bien avant 1978, la salle de traite de l'exploitation agricole se trouvait sur la parcelle D 940 et non sur la parcelle D 942 et qu'il est inexact de prétendre que la servitude litigieuse avait pour objet de faciliter l'accès à la parcelle D 942, située de l'autre côté du chemin de Noailleux,

- qu'il importe peu que la servitude de passage grevant la parcelle D 941 n'ait pas été rappelée dans son titre ou que l'activité agricole ait cessé, l'inutilité d'une servitude conventionnelle n'étant pas une cause de son extinction,

- que depuis 6 ans, il n'a plus d'accès direct au chemin de Noailleux et qu'il a subi une gêne particulière lors de la réalisation de travaux sur sa propriété en 2009 ce qui justifie sa demande de dommages et intérêts.

Au terme de conclusions notifiées le 17 février 2017, les époux C

demandent à la cour de confirmer le jugement déferé, subsidiairement débouter M. R de sa demande de dommages et intérêts, le condamner à leur payer la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de la SELARL Jeanne B.

Ils font valoir :

- que le passage était destiné à constituer l'accès à la parcelle D 940, enclavée, à la voie communale, et qu'il n'est plus nécessaire pour désenclaver le fonds puisque celui-ci bénéficie désormais d'un accès direct au chemin départemental grâce à la constitution de cette nouvelle servitude ainsi que l'a retenu le premier juge,
- que les attestations versées aux débats établissent que M. R passait sur le passage situé au bord du bâtiment d'exploitation,
- que l'acte du 28 décembre 1978 est un acte reconnaissant de servitude,
- que celle-ci a été instaurée pour désenclaver la parcelle D 940 et pour faciliter le passage des animaux vers la parcelle D 942 sur laquelle se trouve la salle de traite,
- qu'en tout état de cause, le droit de passage instauré par leur acte est un droit personnel au profit des époux R pour leur exploitation agricole, lequel est éteint par la vente de la parcelle à un tiers et par la perte de sa vocation agricole,
- qu'en outre la parcelle D 942 a également perdu sa vocation agricole de sorte que la configuration et la destination actuelle des parcelles ne justifient plus l'existence du droit de passage litigieux,
- que M. R ne rapporte la preuve d'aucun préjudice.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 696 du code civil, il est permis aux propriétaires d'établir

sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public. L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue.

En l'espèce, la servitude convenue à l'acte du 28 décembre 1978 ne saurait s'analyser en une servitude conventionnelle dès lors qu'elle n'est pas convenue entre le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant mais entre acquéreur et vendeur au profit d'un tiers.

Cette situation explique la formulation 'il est convenu de prévoir un droit de passage' qui suppose l'intervention ultérieure d'un acte entre les parties intéressées. De même, elle explique l'absence d'indication sur le fait que le droit consenti serait une servitude réelle et perpétuelle profitant aux propriétaires successifs du fonds dominant et l'identification des bénéficiaires par la désignation vague de 'consorts R'.

Enfin, le fait que M Rait constitué une servitude sur ses parcelles D 939 et D 1499 destinée à permettre la desserte de la parcelle D 940 vendue à son fils confirme qu'il considérait celle-ci comme enclavée et qu'elle ne bénéficiait pas d'une servitude de passage sur le fonds des époux C.

Il en résulte que M. R ne saurait se prévaloir d'un quelconque titre constitutif de servitude. Il est d'autre part acquis que sa parcelle n'est pas enclavée de sorte que le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il l'a débouté de l'intégralité de ses demandes.

PAR CES MOTIFS LA COUR,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ; Y ajoutant,

Condamne M. R à payer à M. C et à Mme B épouse C ensemble la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le condamne aux dépens avec faculté de distraction au profit de la
SELARL B. LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE