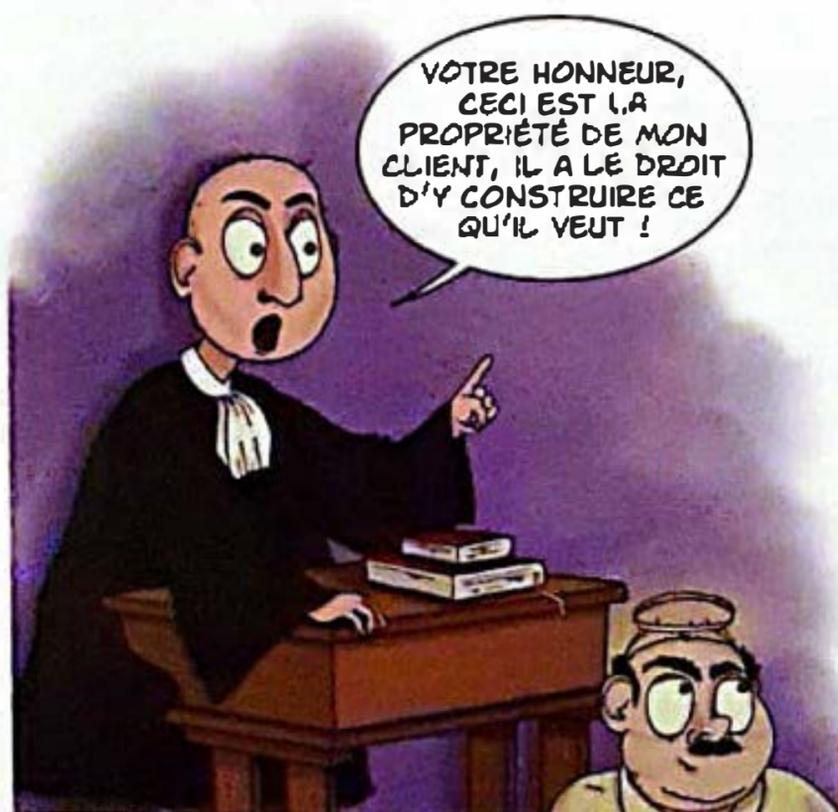
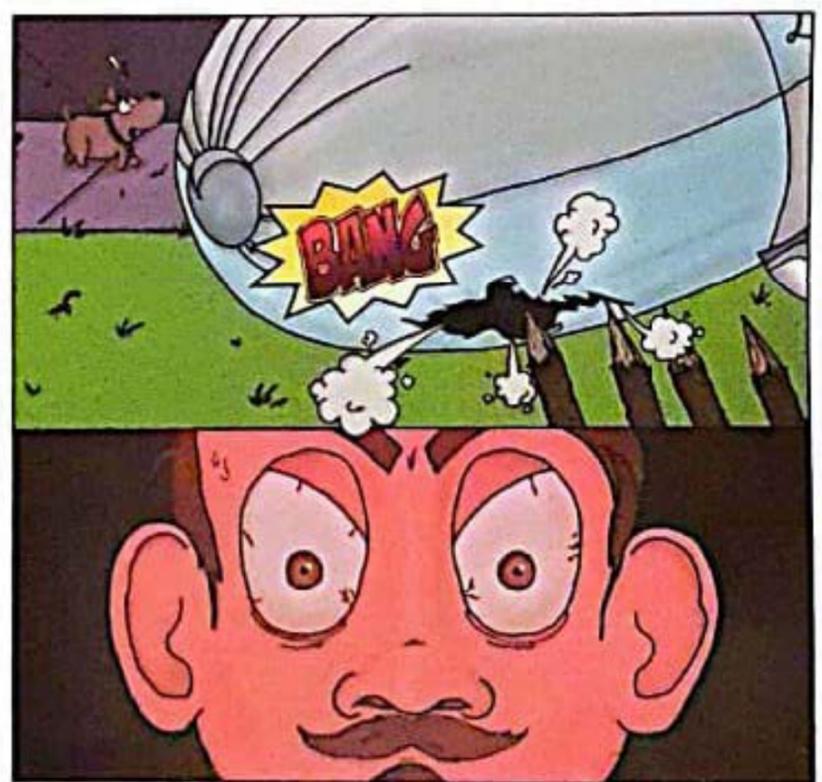
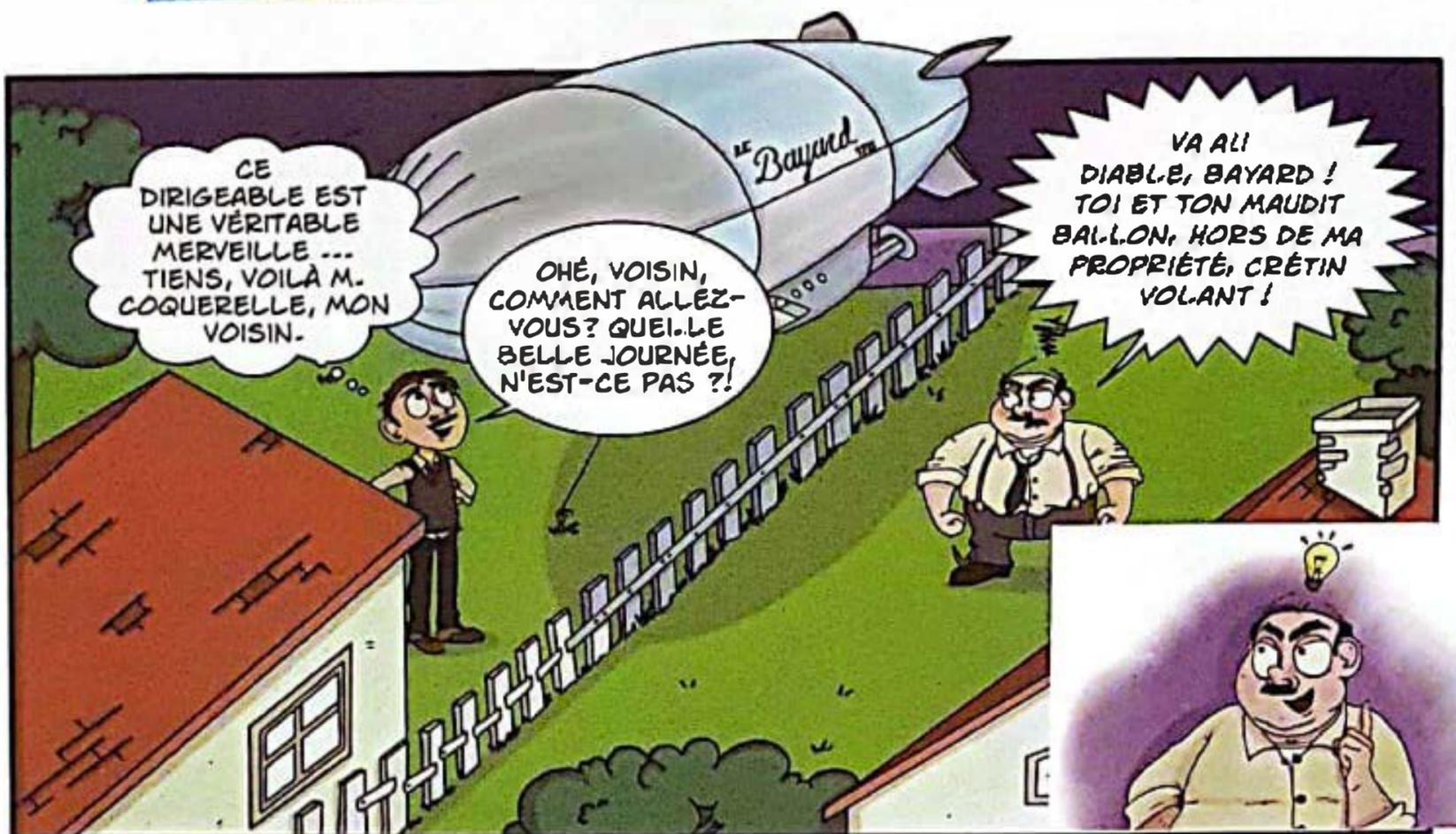


ARRÊT CLÉMENT BAYARD

— C. Cass. 3 août 1915 —





Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 mars 2021, 19-17.616, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-17.616
ECLI:FR:CCASS:2021:C300212
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 04 mars 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon, du 19 mars 2019

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Alain Bénabent , SCP Boulloche

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 mars 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 212 F-D

Pourvoi n° R 19-17.616

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 MARS 2021

M. C... N..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° R 19-17.616 contre l'arrêt rendu le 19 mars 2019 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. O... X...,

2°/ à Mme K... S..., épouse X...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bouilloche, avocat de M. N..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. et Mme X..., après débats en l'audience publique du 19 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Lyon, 19 mars 2019), par acte notarié du 14 février 2008, ayant eu pour but de rectifier le tracé des limites de propriétés, une partie du fonds de M. N... a été divisée en deux parcelles, l'une, cadastrée [...], étant attribuée, moyennant indemnité, à M. et Mme X..., propriétaires d'une parcelle contiguë cadastrée [...], l'autre, cadastrée [...], restant lui appartenir.

2. M. N... a assigné M. et Mme X... en démolition du mur séparant leurs propriétés, puis il a demandé la nullité du rapport de l'expert désigné par le juge de la mise en état, la nullité de l'acte du 14 février 2008 et la démolition des murs de M. et Mme X... empiétant, selon lui, sur ses parcelles [...] et [...].

Examen des moyens

Sur le premier moyen, le deuxième moyen, le troisième moyen, pris en ses première, troisième et quatrième branches, et le quatrième moyen, ci-après annexés

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

4. M. N... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en démolition du mur de M. et Mme X... dont les fondations empiètent sur sa parcelle [...] et en démolition de leur mur édifié en partie sur sa parcelle [...], alors « qu'en tout état de cause, le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète, fût-ce de manière minime, peut obtenir la démolition de l'empiètement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé l'existence de débordement des fondations d'une ampleur de 0,18 m des murs édifiés par les époux X... sur le fonds de M. N... rectifiables d'un coup de pioche, selon elle ; qu'en n'ordonnant pas en tout état de cause la démolition de ces empiètements, la cour d'appel a derechef violé l'article 545 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 545 du code civil :

5. Selon ce texte, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

6. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient l'absence d'empiètement des murs mais l'existence de débordements des fondations de béton qui, de faible ampleur et aisément "rectifiables d'un coup de pioche", ne peuvent justifier la démolition entière d'un mur.

7. En statuant ainsi, alors qu'ayant constaté un empiètement, fût-il minime, il lui incombait d'ordonner toute mesure de nature à y mettre fin, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande en démolition des empiètements des fondations des murs de M. et Mme X... sur les parcelles [...] et [...] de M. N..., l'arrêt rendu le 19 mars 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

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, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... 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 quatre mars deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouilloche, avocat aux Conseils, pour M. N....

Le premier moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande formée par M. N... en nullité de l'acte authentique de rectification du 14 février 2008 ;

Aux motifs que « l'appelant évoque l'existence d'un vice du consentement, à savoir qu'il a été induit en erreur par un document d'arpentage ne correspondant nullement au plan de masse et qu'il n'aurait jamais consenti à signer l'acte authentique de rectification s'il avait su qu'il concédait 0,50 m de son terrain,

Attendu que cependant l'acte notarié, destiné à rectifier les limites des propriétés, est très précis quant aux dimensions des parcelles cédées et que le plan d'arpentage, annexé à l'acte, a été co-signé par les parties, qui étaient présentes à l'acte et ne contestent pas avoir été présentes aux opérations d'arpentage,

Que dès lors la preuve d'une erreur qui pourrait être qualifiée de vice du consentement, n'est pas rapportée par l'appelant » (arrêt p 7, § 6 à 8) ;

Et aux motifs, adoptés du jugement, que « pour contrer les constatations objectives réalisées par l'expert concluant, au regard de l'acte authentique du 14 février 2008 valant rectificatif de limites de propriété entre M. et Mme X..., M. et Mme N... et M. et Mme B... (d'autres propriétaires voisins), à l'absence d'empiètement sur la propriété de M. N..., ce dernier argue désormais, sans preuve sérieuse, d'une prétendue erreur qu'il aurait commise et qui aurait vicié son consentement alors que l'acte en cause, lui-même fondé sur un document d'arpentage établi le 31 octobre 2007 signé par l'ensemble des propriétaires concernés, est parfaitement clair dans ses objectifs et ses conséquences.

M. N... ne peut dans ces conditions valablement prétendre "qu'il n'aurait jamais consenti à signer l'acte authentique de rectification s'il avait su qu'il concédait 0,5 m de son terrain", d'autant que l'acte de 2008 stipule le paiement par M. et Mme X... au bénéfice de M. et Mme N... de la somme de 800 € représentant l'indemnité due pour l'attribution de la parcelle cadastrée [...] au profit de M. et Mme X..., ce qui laisse penser que M. N... avait bien conscience de céder une partie de ses droits » (jugement, p 4, § 2 et suiv.) ;

1°) Alors que l'erreur est une cause de nullité de la convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; qu'en l'espèce, pour rejeter l'action en nullité pour erreur de l'acte rectificatif des limites de propriété [...] conclu par convention devant notaire le 14 février 2008, la cour a relevé que l'acte était très précis quant aux dimensions des parcelles cédées et que le plan d'arpentage annexé était signé par les parties qui avaient été présentes à l'acte d'arpentage ; qu'en statuant ainsi sans examiner, comme elle y était invitée, si les limites de propriété fixées dans le plan d'arpentage du 31 octobre 2007 contesté et reprises par l'acte authentique du 14 février 2008 correspondaient au plan de masse de la parcelle [...] appartenant aux époux X... du 20 mai 1996, sur laquelle ils avaient édifié le mur empiétant sur la propriété de M. N... selon ce dernier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) Alors que le juge ne peut rejeter une demande sans examiner les éléments de preuve produits à son soutien ; qu'en l'espèce, à l'appui de sa demande en nullité de l'acte authentique du 14 février 2008, M. N... a produit un plan de masse du 20 mai 1996 dont l'examen lui avait révélé les incohérences existant avec le document d'arpentage d'octobre 2007 ; qu'en rejetant cette demande sans examiner ce plan de masse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) Alors que seul un acte opérant changement des limites de propriété peut permettre la rectification des limites de propriété ; qu'en l'espèce, pour rejeter l'action en nullité de l'acte du 14 février 2008, la cour a relevé que l'acte était très précis quant aux dimensions des parcelles cédées et que le plan d'arpentage annexé était signé par les parties qui avaient été présentes à l'acte d'arpentage ; qu'en statuant ainsi, alors que le document d'arpentage ne permettait pas de rectifier seul les limites de propriété, la cour d'appel a violé l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955.

Le deuxième moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de nullité du rapport d'expertise formulée par M. N... et d'avoir débouté M. N... de sa demande de nouvelle expertise ;

Aux motifs que « le reproche principal fait à l'expert par l'appelant est de ne pas avoir examiné le document d'arpentage en date du 28 octobre 1997 de la propriété des époux X...,

Attendu que la cour observe que ce document n'est pas produit en cause d'appel,

Attendu qu'en tout état de cause, par acte notarié en date du 26 février 2008, les parties ont décidé de rectifier les erreurs dans le tracé des limites de propriété sur la base du document d'arpentage élaboré par M. D..., géomètre expert,

Que cet acte notarié, destiné à être publié au bureau des hypothèques avec en annexe l'original du document d'arpentage, et dont l'objet mentionné est un "rectificatif de propriété" constitue donc les nouvelles limites de propriété des parties et que dès lors l'expert, en fondant ses conclusions au regard dudit acte notarié, acte le plus récent délimitant les propriétés, n'a pas commis d'erreur et n'a porté aucune appréciation d'ordre juridique,

Attendu que pour le surplus, l'appelant critique la méthode et les conclusions dudit rapport,

Mais attendu que les opérations d'expertise ont été diligentées en présence des parties dûment convoquées et dans le respect du contradictoire, que le conseil de l'appelant a pu formuler ses dires auquel il a été répondu, que les conclusions de l'expert sont précises et circonstanciées,

Que dès lors la preuve n'étant pas rapportée par l'appelant que l'expert n'a pas exercé sa mission personnellement, avec conscience, objectivité et impartialité et en respectant le principe du contradictoire, aucune cause de nullité n'est encourue » (arrêt p 6, in fine et p 7, § 1 et suiv.) ;

Et aux motifs, adoptés du jugement, que « la lecture du rapport d'expertise dressé par M. H..., révélant qu'il a donné des réponses précises aux dires que les parties lui ont adressés, permet de contredire l'affirmation de M. N... selon laquelle l'expert n'aurait jamais tenu compte des observations que lui-même et son conseil auraient formulées à plusieurs reprises.

Le fait que l'expert ait émis un avis technique (et non une appréciation juridique) qui ne convient à M. N... ou qui est contraire à l'opinion qu'il se fait du litige ne peut en soi constituer une irrégularité affectant la validité du rapport d'expertise et il ne peut être valablement reproché à l'homme de l'art qui, répondant précisément aux chefs de la mission qui lui avait été confiée, d'avoir manqué à son devoir d'objectivité ou d'avoir outrepassé ses prérogatives.

Non fondée, la demande de nullité du rapport d'expertise présentée par M. N... sera rejetée. Il n'y a pas lieu dans ces conditions d'ordonner une quelconque contre-expertise » (jug p 3, § 7 et suiv.) ;

1/ Alors que la cassation qui sera prononcée sur le premier moyen de cassation entraînera l'annulation par voie de conséquence du chef de dispositif critiqué, en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2/ Alors que M. N... a reproché à l'expert de ne pas avoir respecté sa mission en ne faisant pas apparaître dans son état des lieux les limites réelles de propriété, en ne tenant pas compte de l'état des lieux établi en novembre 2013 par le géomètre M. U... les faisant apparaître et en ne déterminant pas la position d'une borne qui délimitait avant d'avoir été arrachée (conclusions p 7, § 11 et suiv.) ; que pour débouter M. N... de sa demande en nullité du rapport d'expertise, la cour d'appel s'est bornée à considérer que l'expert s'était à juste titre fondé sur l'acte rectificatif des limites de propriété du 14 février 2008 et qu'il a été procédé aux opérations d'expertise en présence des parties, et par motifs adoptés mais inopérants, que la preuve n'était pas rapportée que la borne ait été enlevée par les époux X... ; qu'en statuant ainsi sans répondre à ce moyen pertinent, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Le troisième moyen de cassation reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. N... de sa demande de condamnation des époux X... à démolir le mur

séparant les parcelles [...] et [...] et à démolir le mur et ses fondations édifiés en partie sur la parcelle [...] appartenant à M. N... ;

Aux motifs que « l'appelant soutient que les murs construits par les intimés et leurs fondations empiètent sur ses propriétés, Attendu que cependant l'expert conclut qu'il n'y a pas d'empiètement des murs au regard de l'acte de 2008, Attendu que l'expert constate, après avoir demandé aux parties de creuser des trous, des débordements de béton, de faible ampleur, aisément rectifiables s'agissant de coulures, Attendu que l'expert explique que ce phénomène peut se présenter lorsque le béton est coulé dans une fondation creusée grossièrement à la pioche sans gabarit régulier, Attendu que l'empiètement de ces coulures en béton, de faible ampleur (0,18 m au maximum), rectifiables "d'un coup de pioche" et non visibles à l'oeil nu, ne peuvent justifier la démolition du mur dans son entier, Attendu que l'appelant soutient que les murs ne respectent pas les hauteurs réglementaires prévues par le POS, celles-ci étant de 1m80 selon l'expert, sans alléguer aucun trouble de voisinage résultant pour lui de ce dépassement, Attendu qu'il résulte du procès-verbal en date du 27 mai 2011 dressé par la police municipale à la demande de M. N..., que la hauteur du mur est de 1 m 80, Que l'expert constate pour sa part que le mur dépasse de la hauteur des tuiles plates soit de 0,03 m, Que les intimés répliquent qu'ils ont proposé d'enlever ce rang de tuiles, solution qui n'agréerait pas l'appelant, Attendu que ce dépassement minime de la hauteur réglementaire par rapport au POS ne peut en tout état de cause conduire la cour, à la seule demande de l'appelant qui n'invoque aucun trouble de voisinage en résultant, à ordonner la démolition du mur, Attendu enfin que l'appelant soutient que ce mur, qui ne contient aucun ferrailage, serait fragile, Attendu que cependant l'expert précise que la solidité du mur n'est pas compromise malgré la manifestation de fissures résultant de soulèvements dues à des racines d'arbres récemment arrachées, Attendu que la décision déferée est dès lors confirmée en ce qu'elle a débouté l'appelant de sa demande de démolition des murs » (arrêt p 7, § 9 et suiv.) ;

Et aux motifs adoptés que « c'est () à bon droit que M. et Mme X... soutiennent l'absence d'empiètement du mur qu'ils ont édifié sur la propriété de leur voisin, M. N... L'empiètement supposé des fondations du mur ne peut justifier la démolition du mur dans son entier, ni même la destruction de l'ensemble des fondations » (jugement p 4, § 4 et 5) ;

1°) Alors que le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète, fût-ce de manière minime, est fondé à en obtenir la démolition; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de la cour d'appel qu'il existait des débordements de béton d'une ampleur de 0,18 mètres à partir des fondations des murs édifiés par les époux X... sur le fonds appartenant à M. N... ; qu'en refusant d'ordonner la démolition de ces murs empiétant sur la propriété de M. N..., la cour d'appel a violé l'article 545 du code civil ;

2°) Alors qu'en tout état de cause, le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète, fût-ce de manière minime, peut obtenir la démolition de l'empiètement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé l'existence de débordement des fondations d'une ampleur de 0,18 m des murs édifiés par les époux X... sur le fonds de M. N... rectifiables d'un coup de pioche, selon elle ; qu'en n'ordonnant pas en tout état de cause la démolition de ces empiètements, la cour d'appel a derechef violé l'article 545 du code civil ;

3°) Alors que doit être démolie la partie du mur qui dépasse la hauteur autorisée par le plan d'occupation des sols ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le mur séparant les parcelles [...] appartenant aux époux X... et [...] appartenant à M. N... dépassait la hauteur limite fixée par le plan d'occupation des sols ; qu'en refusant néanmoins d'ordonner la démolition de la partie du mur dépassant la hauteur autorisée, au motif inopérant que le dépassement était minime et que M. N... n'invoquait aucun trouble anormal du voisinage en résultant, alors que le fait même de solliciter cette démolition impliquait que M. N... dénonçait un trouble anormal de voisinage, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

4°) Alors que la cassation qui sera prononcée sur le deuxième moyen de cassation entraînera l'annulation par voie de conséquence du chef de dispositif critiqué, en application de l'article 624 du code de procédure civile.

Le quatrième moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. N... de sa demande tendant à ordonner aux époux X... de mandater une entreprise spécialisée pour remettre en état la parcelle [...], sous astreinte ;

Aux motifs que « les époux X... ont, pour tenter de mettre fin aux demandes de M. N..., procédé à l'enlèvement des lèvres de béton situées au niveau de l'un des murs ce qui a détérioré le lit de sable qui avait été posé par M. N..., Que l'expert évalue les travaux de reprise à la somme de 1 212 € TTC, Attendu que la cour, comme déjà indiqué par le premier juge, ne peut ordonner à M et Mme X... de mandater une entreprise spécialisée pour remettre en état la parcelle [...] qui ne leur appartient pas, Qu'en l'absence de demande subsidiaire de dommages et intérêts, M. N... est débouté de sa demande de ce chef » (arrêt p 8, § 4 et suiv.) ;

Et aux motifs adoptés que « le juge ne peut condamner M. et Mme X... à faire réaliser par une entreprise tierce des travaux sur un bien (en l'occurrence la parcelle [...]) qui ne leur appartient pas » (jugement p 4, § 7) ;

Alors qu'un juge peut, à la demande de la victime, condamner une partie à réparer en nature le dommage causé ; qu'en l'espèce, pour débouter M. N... de sa demande tendant à ordonner aux époux X... de mandater une entreprise spécialisée pour réaliser des travaux de remise en état de sa parcelle, la cour a relevé que ce bien n'appartenait pas aux époux X... ; qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants alors même qu'elle a constaté l'existence du dommage causé par les époux X..., la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2021:C300212



Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 23 janvier 2002, 99-18.102, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 99-18.102
Publié au bulletin
Solution : Cassation partielle.

Audience publique du mercredi 23 janvier 2002

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 1999-06-01, du 01 juin 1999

Président

Président : M. Weber .

Avocat général

Avocat général : M. Baechlin.

Rapporteur

Rapporteur : Mme Lardet.

Avocat(s)

Avocats : la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, M. Cossa.

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Sur le premier moyen : (Publication sans intérêt) ;

Sur le second moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, réunies : (Publication sans intérêt) ;

Mais sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 517 et 518 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er juin 1999), que la société civile immobilière Vauroger (la SCI), dont les associés étaient M. Yves A..., M. Daniel A..., et Mme A..., épouse Y..., a été déclarée en liquidation ; que M. Z..., liquidateur, a vendu l'immeuble dont la SCI était propriétaire aux conjoints X... et B... par acte du 17 mai 1995 spécifiant que le transfert de propriété et l'entrée en jouissance étaient fixés au 1er avril 1994 ; que l'immeuble a été occupé par M. Yves A... jusqu'au 31 mars 1995 et que les acquéreurs ont assigné M. Z..., ès qualités, en réparation du préjudice résultant de la détérioration des lieux consécutive au retrait des convecteurs électriques lors de leur prise de possession ; que M. Z..., ès qualités, a appelé M. Yves A... en garantie de la condamnation prononcée entre lui ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le retrait par M. A..., à son départ, des convecteurs électriques qui existaient dans toutes les pièces de la maison, nécessairement reliés au circuit électrique, avait entraîné l'arrachage des fils électriques et que ces convecteurs, constituant l'un des composants de l'immeuble lui-même qu'aucun candidat à l'acquisition d'un bien immobilier ne penserait voir exclure de la vente après les avoir vus dans l'immeuble visité, constituaient des immeubles par nature ;

Qu'en qualifiant d'immeuble par nature des convecteurs électriques, sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. Z..., en sa qualité de liquidateur de la SCI Vauroger, au paiement de la somme de 14 250 francs au titre du remplacement des convecteurs, et M. Yves A... à le garantir de cette condamnation, l'arrêt rendu le 1er juin 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

Analyse

Publication : Bulletin 2002 III N° 12 p. 10

▼ Titrages et résumés

Cassation civil - IMMEUBLE - Immeuble par nature - Installation de chauffage - Lien indissociable avec l'immeuble - Recherche nécessaire .
Prive sa décision de base légale au regard des articles 517 et 518 du Code civil une cour d'appel qui qualifie d'immeubles par nature des convecteurs électriques sans rechercher si ces appareils, et non leur installation électrique, étaient indissociablement liés à l'immeuble et ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à son intégrité.

Textes appliqués

Code civil 517, 518



165s4

Le notaire peut-il authentifier la vente d'un bien enclavé ?

Édouard COLAS

Juriste-consultant au CRIDON Sud-Ouest

Quels sont les enjeux notariaux ?

Un propriétaire accède souvent à son terrain sans se soucier de la nature de son droit. Juridiquement, sa parcelle peut néanmoins être enclavée. C'est bien souvent à l'occasion de la vente du terrain que le notaire portera cette difficulté à la connaissance du propriétaire. En vue d'assurer la validité et l'efficacité de ses actes, le notaire doit en effet vérifier que le bien immobilier vendu dispose d'un accès suffisant à la voie publique.

La Cour de cassation a dernièrement rappelé cette obligation¹. En l'affaire, l'acte mentionnait que l'accès à la maison s'effectuait par un « passage commun », mais ne précisait pas le régime juridique qui lui était applicable. Or la dénomination de « passage commun » n'existe pas dans notre ordonnancement juridique. Aucun régime juridique applicable ne pouvait donc en être déduit. Cette dénomination pouvait dès lors « désigner un chemin indivis, une servitude de passage, voire une simple tolérance », ce qui engendrait des ambiguïtés et incertitudes. Selon les hauts magistrats, le notaire aurait dès lors dû « lever cette incertitude en vérifiant, par tous moyens à sa disposition, y compris par la consultation des titres des fonds contigus, créanciers ou débiteur du passage, et des documents cadastraux y afférents, le régime juridique du passage et l'exacte propriété de son assiette ».

La responsabilité du notaire a également été engagée en présence d'un bien desservi par une tolérance de passage. En pareil cas, le notaire doit procéder « à la qualification juridique de cette situation de fait et [appeler] l'attention des parties, en des termes accessibles, sur les risques qu'elle induisait au regard des conditions de desserte du fonds vendu »².

En pratique

À l'occasion d'une vente immobilière, le notaire doit déterminer la nature du droit permettant l'accès au bien vendu. À cette fin, il doit mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition, et spécialement ceux relevant d'une publicité légale³. Il doit également énoncer expressément le régime juridique applicable au chemin d'accès.

En cas d'incertitudes, les difficultés devront être exposées dans l'acte, les recherches effectuées mentionnées ainsi que, surtout, les risques et les conséquences pouvant en résulter (*v. infra*). À défaut, la responsabilité du notaire pourrait être engagée.

1. Cass. 1^{re} civ., 29 juin 2016, n° 15-15683, F-PB ; Defrénois 15 juin 2017, n° 126v0, p. 704, obs. Sagaut J.-F. ; Defrénois flash 18 juill. 2016, n° 135b5, p. 16.
2. Cass. 1^{re} civ., 31 janv. 2018, n° 16-10961, D : Defrénois 14 juin 2018, n° 137b2, p. 37, obs. Tranchant L. ; Defrénois flash 26 févr. 2018, n° 144c1, p. 14.
3. V. not. Kilgus N., « Notaire : "passage commun" et ambiguïté de l'acte de vente », Dalloz actualité, 12 juill. 2016.

La vente d'un bien enclavé est-elle prohibée ?

Aucune disposition textuelle n'interdit formellement la vente d'une parcelle enclavée. Un tel bien immobilier n'est pas hors du commerce (C. civ., art. 1598).

La Cour de cassation n'a pas encore été amenée à se prononcer directement sur la validité de la vente d'un terrain enclavé. La doctrine n'a pas non plus pris position expressément. Cette situation est pourtant fréquente en pratique.

La Cour de cassation a néanmoins censuré la décision d'une cour d'appel, cette dernière n'ayant pas recherché si la non-conformité ne résultait pas du fait que, en l'absence de droit de passage par la parcelle voisine, la maison n'était plus accessible¹⁹. Monsieur Sizaire en déduit que « si le bien immobilier est devenu inaccessible du fait de la suppression d'une tolérance de passage, la non-conformité est alors établie »²⁰.

Rendue au visa de l'article 1604 du Code civil, relatif à l'obligation de délivrance, cette décision ne prohibe toutefois pas la vente d'un terrain enclavé. En l'affaire, le bien n'était d'ailleurs pas enclavé, puisque la cour d'appel de Rennes a relevé que le propriétaire ne pouvait pas bénéficier d'une servitude légale²¹. Il s'agissait donc avant tout d'une affaire de circonstances, comme en témoigne l'absence de publication au *Bulletin* de la Cour de cassation.

L'obligation de délivrance n'apparaît donc pas comme un obstacle à la vente d'un bien enclavé, à condition d'informer parfaitement l'acquéreur. À cet égard, Monsieur Bénabent explique que « si la chose livrée est bien matériellement celle qui a été promise avec les caractéristiques prévues, l'obligation de délivrance est remplie »²². Dès lors, si le bien est conforme aux stipulations contractuelles, le vendeur a satisfait à son obligation de délivrance.

La question pourrait par ailleurs se poser sous l'angle de la garantie d'éviction (C. civ., art. 1626 et s.). L'impossibilité ou l'insuffisance d'accès pourrait en effet être constitutif d'une éviction totale ou partielle de la chose vendue par un tiers. Une telle conséquence n'entraînerait toutefois pas une inaliénabilité du bien.

Une clause de non-garantie du fait d'un tiers devrait toutefois être stipulée (C. civ., art. 1628). Pour être efficace, outre la bonne foi du vendeur, une telle clause suppose d'informer pleinement l'acquéreur des circonstances antérieures à la vente, afin qu'il ait connaissance du risque d'éviction²³. En l'occurrence, le propriétaire voisin pourrait refuser le passage à l'acquéreur alors que le vendeur en bénéficiait. En outre, la volonté des parties de restreindre la garantie légale doit être expressément et clairement exprimée. Ainsi, si l'éviction évoquée se réalise, le vendeur n'encourra ni la nullité de la vente ni aucune autre conséquence financière (C. civ., art. 1630).

19. Cass. 3^e civ., 5 déc. 2019, n° 18-23709, D.

20. En ce sens, Sizaire C., « Conditions d'accès à la parcelle cédée – Obligation de délivrance du vendeur et accessibilité du bien, » *Constr.-Urb.* 2020, comm. 63.

21. CA Rennes, 4 sept. 2018, n° 15/03510.

22. Bénabent A., *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 10^e éd., 2013, Montchrestien, p. 130 ; sur une controverse jurisprudentielle et doctrinale relative à l'étendue de l'obligation de délivrance conforme, v. not. Barret O., *Rép. civ. Dalloz*, v° Vente : effets, n°s 220 et s., mise à jour juill. 2020.

23. Cohet-Cordey F., Laborrier B. et Lafond J., *Ventes d'immeubles*, 2^e éd., 2007, Litec, p. 247.