

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 05/245

Gérard FEY, Premier Président

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaëla NIUMELE Greffier lors des débats

ARRÊT du 10 janvier 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 11 Avril 2005

Juridiction : Tribunal de Première Instance de NOUMEA

Date de la saisine : 30 Mai 2005

Ordonnance de clôture : 09 novembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... à demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par Me Xavier LOMBARDO, avocat

INTIMÉ

M.Y né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98800 NOUMEA

(bénéficie d'une aide judiciaire totale n° 03/890 du 05/12/2003 accordée par le bureau d'aide judiciaire de NOUMEA)

représenté par Me Marc BERNUT, avocat

AUTRE INTERVENANT

M. Z né le ... à FARINO (98880) demeurant ... 98800 NOUMEA

Non comparant ni représenté

Débats : le 06 décembre 2007 en audience publique où Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, le Président a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 10 janvier 2008 en application de l'article 451 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le dossier avec l'arrêt a été remis au greffe à la date susdite et signé par Jean-Michel STOLTZ, conseiller à la place du président empêché, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par requête en date du 9 avril 2004, M.Y a saisi le tribunal de première instance de NOUMEA en faisant valoir qu'il était propriétaire d'un terrain situé à TENDEA, cadastré lot n° 95B du centre de FARINO, périmètre 14, et que sa propriété étant enclavée, il devait pour accéder à la voie publique, passer par plusieurs parcelles dont celle de M. X portant le n° 103 mais que ce dernier avait clôturé son fonds et empêchait le requérant de parvenir à la route municipale n° 12.

Suivant jugement rendu le 11 avril 2005, le tribunal a :

- constaté que le lot 95B était enclavé,
- dit et jugé que ce lot disposait d'une servitude de passage sur le lot 103 appartenant à X,
- ordonné à X de rétablir un passage assurant l'accès du lot 95B à la voie publique, y compris avec des véhicules automobiles, et ce dans les quinze jours de la signification de sa décision, au besoin sous astreinte de 20.000 FCFP par jour de retard,
- assorti le jugement de l'exécution provisoire
- débouté les parties de leurs plus amples prétentions,
- condamné X aux dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 30 mai 2005 monsieur X a relevé appel du jugement.

Il a fait valoir que le lot 95B n'était pas enclavé au sens de l'article 682 du Code Civil car l'ancien propriétaire utilisait un autre passage que celui traversant le fonds portant le n° 103.

En ses conclusions du 3 novembre 2005, il a précisé que si l'état d'enclave de la parcelle 95 B était confirmé, la servitude de passage devrait s'exercer sur la parcelle voisine n° 76 qui appartenait également à l'auteur de monsieur Y.

Il a ajouté que si la Cour considérait que monsieur Y bénéficiait d'un droit de passage sur son fonds, il conviendrait de désigner un expert géomètre pour en déterminer l'assiette.

L'appelant a donc sollicité la réformation de la décision déférée, le débouté de monsieur Y, subsidiairement une mesure d'expertise et en tout état de cause, la condamnation de l'intimé à

lui payer une somme de 250.000 FCFP en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Monsieur Y a conclu au rejet des causes de l'appel et à la confirmation de la décision querellée.

Il a soutenu que son fonds ne disposait d'aucun autre accès possible à la route municipale que par le lot 103 ainsi qu'en attestait d'ailleurs le maire de la commune de FARINO dans un courrier du 15 juin 2004, et que monsieur X avait reconnu lui-même lui avoir conféré un droit de passage à la voie publique par une lettre du 2 mai 2000.

Par un arrêt rendu le 19 janvier 2006, la Cour d'appel de NOUMEA a:

- ordonné une mesure d'expertise et désigné pour y procéder monsieur U, expert-géomètre.

L'expert a déposé son rapport le 10 août 2006.

Ses conclusions sont les suivantes :

- l'accès au lot n° 95 B, propriété Y, se fait actuellement à partir de la route municipale n° 12,

- le seul passage possible reste l'actuel passage par le lot n° 60, propriété Z, sur un linéaire de 15,45 mètres entre les points C et D et par le lot n° 103, propriété X, sur un linéaire de 35,63 mètres entre les points D et E (référence : plan BO 206 établi le 15/06/2006 à l'échelle 1/250).

Par conclusions datées du 21 août 2006, monsieur X demande à la Cour de débouter monsieur Y de toutes ses prétentions visant à instituer une servitude de passage sur sa propriété.

Au visa des articles 684 et 685 du Code civil, il soutient que c'est la vente réalisée par monsieur V à son frère W de la parcelle n° 76 qui a placé la parcelle 95 B en état d'enclave et que c'est donc sur cette parcelle 76 que doit s'exercer la servitude, peu important sa longueur ou les difficultés techniques qu'elle peut présenter.

A titre subsidiaire, si la servitude devait passer sur son lot, il demande à la Cour de dire qu'elle s'exercera entre les points D et F, trajet moins dommageable pour lui et qu'elle ne devra pas dépasser trois mètres de largeur.

Il demande également de lui donner acte de ses réserves quant à la fixation de l'indemnité prévue par la loi.

Il sollicite la somme de 250.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par conclusions datées du 19 septembre 2006, monsieur Y sollicite l'homologation du rapport d'expertise établi par monsieur U et la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Il fait valoir que les dispositions prévues par l'article 684 alinéa 1 du Code civil invoquées par monsieur X ne sont pas applicables, l'expert ayant relevé qu'il n'existait aucun passage au travers des lots 76 et 95 C, propriété de monsieur W.

Il cite les dispositions prévues par l'article 684 alinéa 2 du Code civil, selon lesquelles, l'article 682 s'applique dans le cas où un passage suffisant ne peut être établi sur les fonds divisés.

Il rappelle que le jugement précise que monsieur X devra rétablir un passage assurant l'accès du lot n° 95 B à la voie publique, y compris avec des véhicules automobiles.

Il fait valoir qu'en conséquence, la largeur de la servitude de passage dont il bénéficie sur le lot n° 103 ne saurait être inférieure à quatre mètres.

Par arrêt du 12 avril 2007, la Cour, statuant avant dire droit après avoir constaté la recevabilité de l'appel, a ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture et invité monsieur Y à appeler en cause monsieur Z en intervention forcée.

A l'initiative de monsieur Y, monsieur Z a été appelé à la procédure par exploit d'huissier du 23 mai 2007.

Monsieur Y demande à la Cour de dire que l'arrêt à venir sera commun à toutes les parties concernées.

Monsieur Z n'a pas constitué avocat.

Monsieur X n'a déposé aucune conclusion ultérieure.

Une ordonnance de clôture est intervenue le 26 juillet 2007 avec fixation au 20 août 2007.

A l'audience du 20 août 2007, la cour a :

Ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture ;

Enjoint à monsieur Y de communiquer à monsieur Z toutes les pièces de la procédure d'instance et d'appel.

Les pièces de la procédure ont été signifiées à monsieur Z par acte d'huissier du 12 octobre 2007.

Monsieur Z n'a pas constitué avocat.

La clôture a été ordonnée le 9 novembre 2007 et l'affaire fixée au 6 décembre 2007.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la servitude :

Attendu qu'il résulte des données de la cause et notamment du rapport d'expertise :

- que monsieur V qui était initialement propriétaire des deux lots contigus 95 B et 76 a vendu ce dernier lot à monsieur W en 1955 puis le lot 95 b en 1993 à monsieur Y,

- que les lots 95 B et 76 sont séparés par la rivière Tendéa sur 140 mètres et que le lot 95 B a donc toujours été enclavé, rien n'indiquant même qu'à l'époque où monsieur Robert W était propriétaire des deux lots, il ait pu exister entre eux un quelconque moyen d'accès sauf piétonnier ;

- qu'il n'existe à ce jour aucun accès au lot 95 B à partir du CR 4 ni par la servitude de marchepied le long de la rivière Tendéa, une servitude de marchepied ne pouvant se confondre avec une servitude de passage, ni au travers des lots 76 et 95 C (expertise p.8) ; que le passage à travers le lot 76 supposerait des difficultés techniques importantes et un coût excessivement élevé ;

- que le seul passage possible pour avoir accès au lot 95 B est celui qui passe à travers les lots 103 de monsieur X et 60 de monsieur Z étant observé que ce dernier tolère sans difficulté le passage de monsieur Y ;

Attendu que monsieur X n'a apporté aucune démonstration utile et justifiée par pièces pour démontrer d'une part qu'un passage était possible par le fonds 76 alors que la présence de la rivière y rend d'évidence l'instauration d'une servitude de passage permanente et sans danger très onéreuse et incertaine en cas de pluies compte tenu de la configuration des lieux, d'autre part pour justifier subsidiairement le passage de la servitude par les points D et F alors que l'expert a constaté que le tracé C D E existait déjà, qu'il était le plus court et ne nécessitait aucun terrassement complémentaire alors que toute autre option s'éloignerait de la ligne de crête, engendrerait du dénivelé donc du linéaire de servitude et un surcroît de coût de construction ;

Attendu qu'en l'état de ces données, il y a lieu d'écarter l'application de l'article 684 du code civil puisque d'une part le lot 95 B a toujours été enclavé même s'il était contigu au lot 76 qui disposait, lui, d'un accès au réseau public, et qu'en conséquence ce n'est pas la vente de ce lot en 1955 à monsieur W qui a créé la situation d'enclave, et que d'autre part, même à considérer que l'enclave résulterait d'une division d'un fonds, aucun passage suffisant au sens de cet article ne peut être établi sur le lot 76 ;

Attendu ensuite qu'il résulte du rapport d'expertise que le tracé C D E existe déjà, qu'il a fait l'objet pendant longtemps d'une tolérance de passage par monsieur X ce qui affaiblit l'argument de celui-ci tenant à l'empiétement sur la partie la plus plane, qu'il est le plus court et donc le moins onéreux à mettre en œuvre rapidement, enfin qu'il est le plus sûr, toute autre solution se heurtant à des dénivelés importants ;

Que la cour retiendra donc la solution préconisée par l'expert en fixant une servitude d'une largeur de quatre mètres entre les points C D et E ;

Qu'il appartiendra à monsieur X, dans le cadre de la fixation de l'indemnité proportionnelle au dommage occasionné par le passage de la servitude, de faire valoir tous arguments propres à obtenir une indemnisation lui permettant de financer les travaux nécessaires pour retrouver une surface plane équivalente à celle qu'il perd ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que pendant plusieurs années, monsieur X a autorisé le passage de monsieur Y sur son terrain alors qu'il n'y était pas obligé et que c'est le comportement de ce dernier, installant sans autorisation un portail et une cabane sur le terrain traversé, se considérant déjà comme titulaire d'une "servitude à vie" (sic) et allant jusqu'à menacer monsieur X de vendre son lot à des acquéreurs potentiels d'un clan mélanésien voisin avec tout ce que cela sous-entendait de tensions interethniques (cf. Lettre du 28 juin 2000) qui a conduit monsieur X à supprimer l'autorisation de passage ;

Que la procédure a donc pour origine le comportement de monsieur Y ;

Que la cour, par application de l'article 696 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie mettra donc les dépens, y compris les frais d'expertise, à la charge de ce dernier ;

Que l'appelant conservera la charge de ses frais irrépétibles ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

STATUANT par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

DIT l'appel recevable ;

Vu l'arrêt de la cour du 19 janvier 2006 et le rapport d'expertise ;

CONFIRME le jugement déféré en ce qu'il a :

- jugé que le lot n° 95 B situé sur la commune de Farino, section Tendéa appartenant à monsieur Y était enclavé,

- jugé que la servitude de passage devait s'exercer sur le lot n° 103 appartenant à monsieur X,

- ordonné à monsieur X de rétablir un passage assurant l'accès du lot 95 B à la voie publique, y compris avec des véhicules automobiles, sous astreinte ;

LE MODIFIANT ET Y AJOUTANT ;

DIT que la servitude de passage sur le lot n° 103 de monsieur X s'exercera sur la portion de terrain de 35,63 mètres matérialisée entre les points D et E sur le plan de l'expert et sur une largeur de 4 mètres ;

Dit que l'astreinte courra à compter des 15 jours de la signification du présent arrêt ;

DIT, en tant que de besoin qu'en cas de difficultés, la servitude de passage s'exercera également sur le lot n° 60 appartenant à monsieur Z sur la portion de terrain de 15,45 mètres matérialisée entre les points C et D sur le plan de l'expert et sur une largeur de 4 mètres ;

Donne acte à monsieur X de ses réserves sur la fixation de l'indemnité prévue par la loi;

Déboute monsieur X de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

CONDAMNE monsieur Y aux entiers dépens d'instance et d'appel en ce compris les frais d'expertise avec distraction au profit de Me LOMBARDO ;

Fixe à 5 les unités de valeur dues à Me BERNUT, avocat commis au titre de l'aide judiciaire.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, en remplacement du Président, empêché, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT