

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 18-26338

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP L. Poulet-Odent, avocat(s)

Cassation

Audience publique du jeudi 9 juillet 2020

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUILLET 2020

1°/ M. B... T...,
2°/ Mme G... X..., épouse T...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° A 18-26.338 contre l'arrêt rendu le 6 septembre 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. I... R...,
2°/ à Mme S... O..., épouse R...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. et Mme T..., après débats en l'audience publique du 19 mai 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller 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 (Nouméa, 6 septembre 2018), M. et Mme T..., propriétaires d'un terrain compris dans un lotissement, ont assigné M. et Mme R..., propriétaires voisins, en dénégation de la servitude de passage que ceux-ci revendiquaient.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. M. et Mme T... font grief à l'arrêt de dire que leur lot est grevé d'une servitude de passage conventionnelle au profit du lot appartenant à M. et Mme R..., alors « que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce les parties n'avaient pas évoqué la constitution d'une servitude par titre, mais seulement l'existence d'une servitude par destination du bon père de famille ou en suite de l'état d'enclave prétendu du fonds n° [...] ; que la cour a pourtant jugé que l'acte notarié en date du 28 février 2000 par lequel les époux T... avaient acquis de M. N... le lot n° [...] de la [...], le plan du lot n° [...] qui y était annexé et l'acte notarié du 29 novembre 1996 par lequel M. N... avait acquis le bien immobilier revendu aux époux T..., faisaient ressortir tout à la fois l'existence de la servitude litigieuse, la preuve de la connaissance et de l'opposabilité de cette servitude aux époux T... ; qu'en statuant de la sorte, sans inviter les parties à présenter au préalable leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour a violé les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

3. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

4. Pour rejeter la demande de M. et Mme T... et dire que leur fonds est grevé d'une servitude conventionnelle de passage au profit du fonds de M. et Mme R..., l'arrêt retient que le titre de M. et Mme T... rappelle l'existence de la servitude litigieuse et établit qu'elle leur est opposable.

5. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, alors que M. et Mme T... avaient fait valoir que la servitude mentionnée dans leur titre avait été établie en faveur d'un fonds distinct et que M. et Mme R... avaient soutenu que celle qu'ils revendiquaient avait été constituée par destination du père de famille et subsidiairement qu'elle résultait de l'état d'enclave de leur fonds, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée :

Condamne M. et Mme R... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formé par M. et Mme T... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour M. et Mme T...

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement par substitution de motifs en ce qu'il avait constaté que le lot [...] du lotissement du [...], section [...], commune de [...] était grevé d'une servitude de passage au profit du lot n° [...] du même lotissement, dont l'assiette est d'une largeur de trois mètres et d'une longueur de 20 mètres le long de la limite Est du lot n° [...] ;

AUX MOTIFS QUE « sur l'existence d'une servitude de passage : que l'article 686 du code civil dispose en son deuxième alinéa que « l'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après » ; que par acte notarié en date du 28 février 2000, les époux B... T... ont acquis de M. C... N..., le lot n° [...] de la [...] (anciennement parcelle [...], issue d'un lot non numéroté provenant du lot n° [...] [...]) et désigné à l'inventaire cadastral sous le numéro [...] ; que cet acte contient, page 4, dans un paragraphe intitulé « servitudes » : « un passage, constituant servitude de 3 mètres de largeur, longe la limite Est [...] de cette parcelle, permettant l'accès à la propriété située au Nord (d'après acte transcrit au Bureau des Hypothèques, volume 658, n° 7) » ; que cet acte contient en outre, en annexe, un plan du lot n° [...] (anciennement parcelle [...], issue du lot n° [...] [...]) ; que ce plan résulte d'un plan de délimitation établi par Q... M..., géomètre à [...], annexé à l'acte notarié du 29 novembre 1996 ; que cet acte du 29 novembre 1996 est celui par lequel M. C... N... avait acquis le bien immobilier, revendu aux époux B... T... ; que ces mêmes titres et documents font ressortir tout à la fois l'existence de la servitude litigieuse, et la preuve de la connaissance et de l'opposabilité de cette servitude aux époux T... ; qu'il ressort que la recherche des conditions de la destination du père de famille, telle que prévue par les articles 692 et 693 du code civil et invoquée essentiellement par les parties, est sans objet ; par conséquent, que certes le jugement en date du 24 octobre 2016 est confirmé en ce qu'il a constaté que le lot n° [...] du lotissement du [...], section [...], commune de [...], est grevé d'une servitude de passage au profit du lot [...] du même lotissement, dont l'assiette est d'une largeur de trois mètres ; que toutefois ce jugement est confirmé par substitution de motifs [] » ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce les parties n'avaient pas évoqué la constitution d'une servitude par titre, mais seulement l'existence d'une servitude par destination du bon père de famille ou en suite de l'état d'enclave prétendu du fonds n° [...] ; que la cour a pourtant jugé que l'acte notarié en date du 28 février 2000 par lequel les époux T... avaient acquis de M. N... le lot n° [...] de la [...], le plan du lot n°

[...] qui y était annexé et l'acte notarié du 29 novembre 1996 par lequel M. N... avait acquis le bien immobilier revendu aux époux T..., faisaient ressortir tout à la fois l'existence de la servitude litigieuse, la preuve de la connaissance et de l'opposabilité de cette servitude aux époux T... ; qu'en statuant de la sorte, sans inviter les parties à présenter au préalable leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour a violé les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; qu'en l'espèce les parties étaient convenu qu'il n'existait pas de servitude par titre, celle figurant sur le titre des époux T... concernant les fonds situés au nord de leur propriété ; que les époux R... avaient seulement demandé reconventionnellement au juge de constater l'existence d'une servitude par destination du père de famille et subsidiairement une servitude légale de passage pour enclave ; que la cour a pourtant jugé qu'il ressortait de l'acte notarié en date du 28 février 2000 par lequel les époux T... avaient acquis de M. N... le lot n° [...] de la [...], du plan du lot n° [...] qui y était annexé et de l'acte notarié du 29 novembre 1996 par lequel M. N... avait acquis le bien immobilier revendu aux époux T..., tout à la fois l'existence de la servitude litigieuse, la preuve de la connaissance et de l'opposabilité de cette servitude aux époux T... ; qu'en statuant de la sorte, la cour a modifié les termes du litige et violé les dispositions des articles 4 et 5 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°) ALORS QU'il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu que les services établis soient imposés seulement à un fonds et pour un fonds ; que pour juger qu'une servitude par titre est établie, il appartient donc au juge de relever que l'acte de propriété du fonds servant sur lequel elle se fonde établit l'existence d'une servitude grevant ce fonds au profit d'un fonds dominant déterminé ; que pour juger qu'une servitude par titre était établie au profit du fonds appartenant aux époux R..., la cour a relevé que l'acte notarié en date du 28 février 2000 par lequel les époux T... avaient acquis de M. N... le lot n° [...] de la [...] contenait page 4, un paragraphe intitulé « servitudes » selon lequel « un passage constituant servitude de 3 m de largeur, longe la limite Est [...] de cette parcelle, permettant l'accès à la propriété située au nord » ; que la cour en a déduit que l'acte précité, le plan du lot n° [...] qui y était annexé et l'acte notarié du 29 novembre 1996 par lequel M. N... avait acquis le bien immobilier revendu aux époux T..., faisaient ressortir tout à la fois l'existence de la servitude litigieuse, la preuve de la connaissance et de l'opposabilité de cette servitude aux époux T... quand l'acte ne mentionnait aucunement que la servitude était établie au profit du fonds appartenant aux époux R... ; qu'en statuant de la sorte quand elle ne pouvait inférer du seul fait qu'une servitude était mentionnée dans le titre des époux T... comme grevant leur fonds, à l'Est de leur propriété, que cette servitude avait été constituée au profit des époux R..., d'autant que leur titre mentionnait que cette servitude desservait le fonds au nord de la propriété T... et non celle qui se trouvait à l'Est (propriété R...), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du code civil applicable au territoire de Nouvelle-Calédonie.