

Cour de cassation

N° de pourvoi : 23-21.978

Non publié au bulletin

Président

Mme Proust (conseillère doyenne faisant fonction
de présidente)

Avocat(s)
SCP Le Guerier, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet,
SCP Lyon-Caen et Thiriez

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Chambre civile 3

Audience publique du jeudi 02 octobre 2025

M. [Z] [M], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Q 23-21.978 contre l'arrêt rendu le 31 juillet 2023 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [V] [P],

2°/ à Mme [R] [S], épouse [P],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

3°/ à M. [O] [N], domicilié [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Baraké, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. [M], de la SCP Le Guerier, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat de M. et Mme [P], après débats en l'audience publique du 1er juillet 2025 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, M. Baraké, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 31 juillet 2023), M. [M] a acquis de M. [N] par acte du 1er juillet 2014 un fonds désigné comme le lot n° 19, bordé notamment au nord par un fonds désigné comme le lot n° 20 et au sud par les lots n° 227, 228 et 250, acquis par M. et Mme [P] selon acte du 30 septembre 2016.

2. M. [M] a assigné M. [N] ainsi que M. et Mme [P] en constatation de l'état d'enclave de son fonds, fixation de l'assiette du passage sur la propriété de ces derniers, remise en état des lieux et mise à disposition des clés ouvrant les cadenas des portails installés à l'entrée et la sortie du chemin.

3. A titre reconventionnel, M. et Mme [P] ont demandé la condamnation de M. [M] à leur verser des dommages-intérêts en réparation de leur préjudice matériel et moral.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

4. M. [M] fait grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de ses demandes, tendant à voir dire que la servitude établie par son titre ne désenclave pas son fonds, que le passage actuel est l'assiette de la servitude légale la « plus courte et la moins dommageable », et qu'il démontre l'existence d'un usage trentenaire de cette assiette de droit de passage, et à condamner M. et Mme [P] à lui verser une certaine somme à titre de dommages-intérêts, et de le condamner à leur verser une certaine somme à titre de dommages-intérêts pour leurs préjudices matériel et moral, alors « qu'il faisait valoir en appel que la servitude établie par titre au profit du lot n° 19, d'ailleurs sur le lot n° 20 uniquement, ne peut permettre de désenclaver le lot n° 19 puisque le lot n° 20, et les lots n° 16, 17 et 18, sont eux-mêmes enclavés ; qu'il faisait valoir, en second lieu, en s'appuyant sur les conclusions du rapport d'expertise judiciaire, que l'assiette de la servitude de passage mentionnée dans son titre et correspondant à l'option n° 3 de l'expert est en friche et quasiment impraticable ; que, passant sur un marécage et sur deux cours d'eau qui débordent par temps de pluie et empêchent la circulation, elle ne permet pas un accès permanent à son lot ; qu'eu égard à la nature du sol, un véhicule, tels les tracteurs dont il a besoin dans le cadre de son activité agricole, ne peut que s'y embourber dès les premières pluies ; et que, pour rendre ce passage praticable en tout temps, il faudrait procéder à des travaux onéreux en apportant du remblai et des buses ; qu'il en déduisait que le lot n° 19 est enclavé faute d'avoir un accès direct à la voie publique et en tout état de cause, faute d'y avoir un accès suffisant pour permettre son exploitation agricole, et que telle est, précisément, la raison pour laquelle il avait jusqu'alors toujours utilisé, pour accéder à son terrain le passage aujourd'hui litigieux traversant le fonds désormais propriété [P] tout comme son vendeur, M. [N], l'avait fait avant lui et tout comme leurs prédécesseurs l'avaient fait auparavant pendant plus de 30 ans ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme M. [M] le lui demandait expressément, si la servitude mentionnée à son titre était de nature à assurer le désenclavement de son lot n° 19, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 682 du code civil de Nouvelle Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 682 du code civil de Nouvelle-Calédonie :

5. Aux termes de ce texte, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

6. Pour dire que le lot n° 19 n'est pas enclavé, l'arrêt relève que l'acte de propriété de M. [M], dans sa partie « rappel des servitudes », stipule que le bien vendu bénéficie d'une servitude d'accès longeant la partie sud-est du lot n° 20 et reliant le lot n° 19 à la route municipale 25, et que le fonds bénéficie ainsi d'une servitude lui permettant d'accéder à la voie publique, selon un acte authentique valant preuve jusqu'à inscription de faux, dont l'assiette est décrite dans un procès-verbal du 16 juin 2004 et dans l'arrêté municipal du 22 octobre 2004 ayant autorisé le partage.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si, en dépit de la description de la servitude de passage stipulée dans le titre de propriété de M. [M], laquelle était en outre contraire à celle figurant dans l'acte de partage correspondant à l'acte constitutif de la servitude, le passage offert par le lot n° 20 permettait d'offrir au lot n° 19 un accès effectif et suffisant à la voie publique, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquence de la cassation

8. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt rejetant l'intégralité des demandes de M. [M], entraîne la cassation des chefs de dispositif le condamnant à verser une certaine somme à M. et Mme [P] à titre de dommages-intérêts pour leurs préjudices matériel et moral, rejetant les demandes de M. et Mme [P] à l'encontre de M. [N] et statuant sur les dépens et les frais irrépétibles, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

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 31 juillet 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

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

Condamne M. et Mme [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [P] et les condamne à payer à M. [M] la somme de 3 000 euros ;

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, et prononcé publiquement le deux octobre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.