

Examen d'Entrée
à l'Ecole des Avocats

Judi 23 septembre 2010
Amphi. DESPAX

DROIT PATRIMONIAL



Cour d'appel de Toulouse : Arrêt du 11 octobre 2004

EXPOSE DES FAITS, MOYENS ET PRÉTENTIONS

Les époux A sont propriétaires d'une parcelle cadastrée 71, voisine de celles appartenant à Mme B ainsi qu'aux époux C. Constatant que leurs voisins passaient sur la parcelle 71 alors qu'aucune servitude n'est mentionnée sur leur titre de propriété, les époux A fermaient le passage. Mme B et les époux C saisissaient le juge des référés du tribunal de grande instance de Montauban qui, par ordonnance du 6 novembre 2003 condamnait sous astreinte M. et Mme A à supprimer les obstacles empêchant le passage de Mme B ainsi que des époux C, et les condamnait à payer une somme de 500 € au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

M. et Mme A relèvent appel de cette décision. Ils rappellent qu'il n'existe aucune mention d'une servitude sur leur titre de propriété, que le juge des référés s'est prononcé sur le fond alors qu'il existait au moins une discussion sérieuse, une servitude discontinu ne pouvant s'acquérir par prescription et devant nécessairement être fondée sur un titre. Ils contestent l'existence d'un trouble manifestement illicite ainsi que l'état d'enclave des parcelles des intimés compte tenu de l'existence d'un passage plus court et moins dommageable sur la parcelle 72. Ils concluent donc au débouté des consorts B et C et sollicitent leur condamnation au paiement d'une somme de 1000 € au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Mme B et les époux C soutiennent que la fermeture du passage constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser. Ils concluent donc à la confirmation de l'ordonnance déférée sauf à solliciter une somme complémentaire de 2000 € du chef de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

La parcelle 71, sur laquelle s'exerce le passage contesté, a été vendue aux époux A par M. et Mme D et à ces derniers par Mme E. Ces actes ne mentionnent pas l'existence d'une servitude de passage qui s'exercerait sur elle. L'ordonnance déférée relève que les titres de propriétés ainsi que la chaîne des titres concernant les parcelles des intimés mentionnent le fait qu'elles bénéficient d'un passage s'exerçant sur la parcelle 71. Elle souligne également que de nombreuses attestations confirment qu'un passage sur la parcelle 71 aurait toujours été utilisé, conformément aux mentions des titres.

Les appelants ne contestent pas ces observations, mais rappellent qu'une servitude discontinuée doit toujours être fondée sur un titre, qu'aucun des actes relatifs à leur propriété, ni à celle de leurs auteurs, ne fait état d'une telle servitude et que les parcelles de leurs adversaires pourraient bénéficier d'un chemin d'accès sur la parcelle 72, lequel serait plus court et moins dommageable. Ils critiquent donc la décision déférée en ce qu'elle aurait reconnu l'existence d'une servitude grevant leur fond contre les arguments qu'ils avancent, en violation des dispositions régissant la matière des référés car la démonstration de l'existence d'un trouble manifestement illicite ne serait pas faite.

Le droit de se clore découle du droit de propriété mais trouve sa limite dans la violation éventuelle d'un droit établi par ailleurs. Il n'appartient qu'au juge du fond de rechercher s'il existe un titre conventionnel ou relevant de l'état d'enclave, sur lequel se fonderait une servitude de passage grevant la parcelle 71. Cependant les éléments rapportés par Mme B et les époux C attestent de ce qu'ils passent sur ladite parcelle. Cette situation est confirmée par Mme D qui indique dans ses écritures, qu'elle a pu constater que les voisins passaient de façon occasionnelle sur cette parcelle et qu'elle a toléré ce passage, précisément parce qu'il était occasionnel. Cet état de fait l'a conduite à faire mentionner dans l'acte de vente sous seing privé, aux époux A, l'existence d'une servitude éventuelle sur la parcelle 71, mention retirée de l'acte authentique après vérification de l'absence de servitude conventionnelle. Cette tolérance n'était pas ignorée des époux A. La clause sus-visée de l'acte sous seing privé en atteste et dans le procès verbal de constat dressé à leur demande, l'huissier précise que M. et Mme A ont exposé avoir mis fin début juillet à la tolérance de passage utilisée par leurs voisins sur leur propriété.

La situation de fait qui est ainsi constatée relève au moins de la tolérance du propriétaire de la parcelle 71 et le nouveau propriétaire de cette parcelle ne peut y mettre fin de façon unilatérale. Le constat du 16 septembre 2003 et un rapport privé de M. X mentionnent qu'il existe une possibilité d'accès sur la parcelle 72, qui constituerait un chemin plus court et moins dommageable. Mais aucune précision n'est apportée sur la propriété de cette parcelle et une telle appréciation relève du juge du fond. La reconnaissance d'un droit éventuel sur cette parcelle supposerait au demeurant la mise en cause de son propriétaire.

En l'état il convient de retenir que les parcelles en causes jouissent au moins d'une tolérance de passage sur la propriété de M. et Mme A et surtout qu'il n'existe aucune autre solution immédiate leur permettant d'accéder à leur propriété. Dès lors le fait pour les époux A de mettre fin à cette tolérance unilatéralement, en dehors de toute action négatoire de servitude empêche les intimés d'exercer normalement leur droit de propriété et constitue un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser. Il y a lieu en conséquence de confirmer la décision déférée.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance déférée