

COUR D'APPEL de CHAMBERY

2ème Chambre

Arrêt du Jeudi 04 Septembre 2014

RG : 13/01073 - (2013/02229 joint par mention au dossier le 10.10.2013)
FM/SD

Décision déferée à la Cour ; Jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON-LES-BAINS en date du 02 Mai 2013, RG 11/01230

Appelants

SCI LES T

M. Marcel Alphonse Hubert B.

Intimés

Mme Germaine B.

M. Jean-François B.

sans avocat constitué

Mme Josette P

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 08 avril 2014 avec
l'assistance de Madame , Greffier,
Et lors du délibéré, par :

EXPOSE DU LITIGE

La Sci est propriétaire de parcelles non bâties sur le territoire de
la commune de Lucinges (74) cadastrées section C n° 1961, 1963, 1965 et 1967.

Ayant un projet de construction, la SCI a sollicité un certificat
d'urbanisme qui lui a été délivré en spécifiant que l'accès de ses parcelles sur la
route départementale CD 183 était interdit.

Par acte d'huissier du 17 juin 2009, la Sci a fait assigner Monsieur
Marcel B Monsieur Jean-François B Madame Germaine B et Madame
Josette P , propriétaires des parcelles contiguës, devant le juge des référés du
tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains ayant, par ordonnance du 1^{er}
septembre 2009, désigné Monsieur Chappaz, en qualité d'expert, qui a déposé son
rapport le 22 février 2011.

Par actes d'huissier des 17, 18 et 19 mai 2011, la Sci [redacted] a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains monsieur Marcel B [redacted] monsieur Jean-François B [redacted] madame Germaine B [redacted] et madame Josette P [redacted] poursuivant, conformément aux conclusions de l'expert, le désenclavement de son fonds par l'établissement d'une servitude de passage constituée d'une bande de 6 mètres traversant les parcelles 1189 et 1191 appartenant en indivision à Monsieur Jean-François B [redacted], à Madame Germaine B [redacted] et à Madame Josette P [redacted] et les parcelles C 2386, 2388 et 1193 appartenant à Monsieur Marcel B [redacted]

Le tribunal, par jugement du 2 mai 2013, a débouté la Sci [redacted] de ses prétentions et l'a condamnée, au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, à payer la somme de 1 000 euros à Monsieur Marcel B [redacted] et de celle de 3 000 euros à Monsieur Jean-François B [redacted] Madame Germaine B [redacted] et Madame Josette P [redacted].

Le tribunal a retenu que le refus de la commune de lui permettre d'accéder directement de son fonds à la CD 183, à l'encontre duquel la Sci [redacted] n'a pas exercé de recours, ne permet pas de caractériser l'état d'enclave du fonds de cette dernière.

La Sci [redacted] a interjeté appel de ce jugement par déclaration au greffe du **14 mai 2013**.

Par conclusions notifiées par voie électronique le **12 juillet 2013**, la Sci [redacted] demande à la cour de faire droit aux prétentions qu'elle avait formées devant le tribunal, offrant au surplus de verser une indemnité de 4 275 euros à Monsieur Jean-François B [redacted] à Madame Germaine B [redacted] et à Madame Josette P [redacted] et de 8 100 euros à Monsieur Marcel B [redacted]

La Sci [redacted] fait valoir qu'un terrain constructible pourvu d'un accès sur la voie publique présentant un risque pour la sécurité des riverains peut justifier, en application des règles d'urbanisme, la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif ou le refus de la délivrance du dit certificat, mais qu'il doit dès lors être considéré que le fonds est enclavé.

Elle souligne que ses parcelles ne proviennent pas du partage d'un fonds plus grand.

L'assiette qu'elle revendique correspondrait à la solution n° 7 retenue par l'expert comme étant celle permettant la desserte unique de tous les fonds des parties en cause, qui serait également la plus sûre et la moins dommageable en termes d'emprise.

Par conclusions notifiées par voie électronique le **4 septembre 2013**, Madame

Josette P demande à la cour de confirmer le jugement déféré, subsidiairement de dire que la demande de fixation de l'indemnité est, en l'état, irrecevable faute pour la Sci de justifier de son projet de construction et donc des dommages causés par le passage revendiqué et en tout état de cause de condamner cette dernière à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'interdiction par le certificat d'urbanisme de l'accès direct à la route départementale CD 183 ne saurait caractériser un état d'enclave, d'autant qu'il peut toujours être attaqué, par voie d'exception, à l'occasion d'un recours à l'encontre du refus d'une nouvelle demande de certificat d'urbanisme.

L'expert n'aurait pas suffisamment recherché si les parcelles à désenclaver n'ont pas une origine commune.

Le refus de la mairie serait, en outre, injustifié dans la mesure où il existerait déjà six sorties sur le CD 183 sur laquelle la vitesse est limitée à 50 km/h.

Monsieur Marcel B , en sa **qualité d'intimé**, a notifié ses conclusions par voie électronique le **29 septembre 2013**.

Il a, également, formé un appel partiel du jugement du 2 mai 2013 par déclaration au greffe du **9 octobre 2013**.

Les deux procédures ont été jointes par mention au dossier du **10 octobre 2013**.

Par ordonnance du **12 décembre 2013**, le conseiller de la mise en état a déclaré les conclusions d'intimé de Monsieur Marcel B irrecevables car tardives et, a indiqué aux termes de la motivation de sa décision, qu'en sa qualité d'appelant, Monsieur Marcel B ayant eu gain de cause en première instance, ne peut conclure que sur les frais irrépétibles.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 7 novembre 2013, en qualité d'appelant, Monsieur Marcel B demande à la cour de débouter la Sci les de toutes ses demandes, de porter le montant de l'indemnité qui lui a été accordée en première instance, au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, à la somme de 3 000 euros et de lui allouer à ce même titre, la somme de 2 000 euros concernant la procédure d'appel.

Il fait valoir que la procédure a donné lieu à une expertise judiciaire.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 4 décembre 2012, la Sci en qualité d'intimée, demande à la cour de rejeter les prétentions de Monsieur Marcel B

Elle souligne que Monsieur Marcel B ne peut pas, par le biais de son appel partiel, conclure sur le fond de l'affaire.

Madame Germaine B assignée à personne et monsieur Jean-François B assigné en l'étude de l'huissier, n'ont pas constitué avocat.

La clôture de l'instruction est intervenue le 24 mars 2014.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la procédure

Monsieur Marcel B a eu gain de cause concernant tous ses chefs de demande, excepté au titre des frais irrépétibles concernant lesquels le tribunal ne lui a alloué la somme de 1 000 euros alors qu'il sollicitait celle de 3 000 euros.

Il n'est, en conséquence, recevable à conclure qu'au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'état d'enclave

Il résulte des dispositions de l'article 682 du Code civil que le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique qu'une issue insuffisante, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Il est constant que caractère enclavé d'un fonds peut être apprécié en considération des exigences d'un PLU notamment en matière de nécessité de la circulation.

En application des dispositions de l'article R 111- 5 du code de l'urbanisme, un permis de construire peut être refusé ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les parcelles cadastrées section C n° 1961, 1963, 1965 et 1967 sont bordées par la route départementale n° 183, mais la mairie de Lucinges a délivré un certificat d'urbanisme interdisant tout accès direct sur le CD 183.

Une des premières investigations de l'expert judiciaire a été d'interroger la mairie qui lui a répondu que pour des raisons de sécurité, les accès sur le CD 183 sont limités au maximum et ce en application des dispositions du PLU concernant la zone 1AU dans laquelle sont classées les parcelles constituant le fonds de la Sci

Le maire de la commune de Lucinges a en effet répondu au courrier de l'expert par une lettre du 5 août 2010 (annexe 4 du rapport) exposant que le CD 183 est potentiellement dangereux, la commune étant classée en totalité "montagne" et que ces dispositions répondent à la demande expresse du Conseil Général conformément au PLU de la commune. Il précise par ailleurs que cette restriction correspond à une politique sécuritaire menée depuis de nombreuses années et que cette restriction a été imposée dans la mesure où les parcelles bénéficient d'une voie secondaire aménagée accessible, la "route de chez Veluz" ainsi que cela ressort effectivement des extraits du plan cadastral annexés au rapport d'expertise.

Madame Josette P. fait valoir que d'autres accès ont été autorisés sur le CD 183, mais le maire souligne qu'ils concernent soit des constructions anciennes, soit des constructions récentes ayant des accès groupés et que la commune a fait réaliser des aménagements importants pour permettre aux véhicules venant de la voie de chez Veluz un accès organisé sur la route départementale. Le maire précise enfin que les parcelles situées de l'autre côté du CD 183 ne bénéficient pas de voie secondaire qui aurait permis de canaliser la circulation en une seule sortie sur la route départementale.

Madame Josette P. ne peut soutenir de manière pertinente que l'état d'enclave ne peut pas être retenu du fait que la Sci. n'a formé aucun recours à l'encontre du certificat d'urbanisme, alors d'une part que la Sci. ne peut se voir contraindre à d'exercer un recours alors qu'il a été dit que le motif du refus de l'accès à la route départementale pouvait légitimement procéder de règles d'urbanisme et de dispositions ressortant du PLU et qu'elle ne propose aucune cause d'illégalité externe ou interne qui pourrait fonder le dit recours.

Elle reproche enfin à l'expert judiciaire de n'avoir pas vérifié si les parcelles de la Sci. ne seraient pas issues du partage d'un plus grand fonds en n'établissant leur origine de propriété que depuis 1901, alors que si elle allègue une division antérieure, il lui appartient de l'établir, cette question étant de nature plus juridique que technique.

L'expert retient avec certitude et de manière pertinente, notamment au vu des anciennes références des parcelles litigieuses et du plan cadastral de 1901 que le fonds de la Sci. provient de parcelles ayant appartenu à différents propriétaires, mais qu'elles ne procèdent pas de la division de parcelles plus grandes.

Il convient dès lors de retenir que les parcelles cadastrées section C n° 1961, 1963, 1965 et 1967 ne disposant d'aucun accès à une voie publique, sont enclavées et que leur propriétaire est bien fondé à solliciter l'application des dispositions de

l'article 682 du code civil.

Sur l'établissement de la servitude de passage

L'expert recense sept passages possibles figurés sur l'extrait du plan cadastral constituant l'annexe 4 de son rapport (page 14), tout en écartant l'accès n°1 correspondant au débouché direct sur la route départementale n° 183 interdit par la mairie et l'accès 2 qui correspondrait à un ancien chemin de servitude au vu de l'ancien plan cadastral de 1901 mais qui aurait été totalement obstrué par l'édification d'un bâtiment rendant le passage impossible, pour retenir, aux termes de ses dernières conclusions du 22 février 2011 (page 26 du rapport), parmi les cinq autres, l'accès n°7.

Cet accès n° 7 procède du déplacement de l'accès 2 sur la même parcelle d'origine; il est l'un des plus courts puisque faisant 42 mètres alors que des cinq passages envisageables un seul est plus court pour ne faire que 41 mètres ; il est le moins dommageable du fait qu'il permet de répartir l'assiette de la servitude à cheval sur deux fonds :

- d'une part sur les parcelles cadastrées 1193, 2386 et 2388 appartenant à monsieur Marcel B
- d'autre part sur les parcelles 1189 et 1191 appartenant à l'indivision constituée de monsieur Jean-François B, madame Germaine épouse B et madame Josette P née

Il présente enfin l'avantage de satisfaire au souci de sécurité de la commune dans la mesure où ce passage sera unique pour les fonds de la Sci de monsieur Marcel B et des consorts B Madame Josette P qui est la seule à conclure utilement ne prend aucun parti sur l'assiette de la servitude et la Sci sollicite que sa desserte soit assurée par cet accès n° 7.

Cet accès sera, en conséquence, retenu.

S'agissant de desservir des parcelles constructibles et compte tenu des prescriptions du PLU, le passage ainsi créé devra être d'une largeur de 6 mètres.

Sur les indemnités

La Sci offre le versement des indemnités évaluées par l'expert judiciaire, mais la seule propriétaire indivise de l'un des deux fonds servants constituée, et ayant conclu utilement, demande que la fixation des indemnités soit

réservée dans l'attente de connaître l'usage qui sera fait de la servitude de passage qui dépendra du nombre de logements à desservir.

Dans la mesure où l'indemnité doit être proportionnelle au dommage occasionné, il sera fait droit à cette demande.

En tout état de cause, en l'absence de toute demande sur ce point, il ne peut être allouée d'indemnité.

Sur les demandes annexes

Eu égard à la nature de l'affaire et à la teneur de l'arrêt, tant la Sci que madame Josette P et monsieur Marcel B seront déboutés de leurs demandes au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Chacune des parties supportera les dépens de première instance et d'appel exposés pour son compte.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, après en avoir délibéré conformément à la Loi, statuant publiquement, par décision rendue par défaut,

Réforme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

Déclare les conclusions de monsieur Marcel B prises en sa qualité d'appelant, exclusivement recevables s'agissant des demandes formées au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Dit que les parcelles cadastrées section C, n° 1961, 1963, 1965 et 1967, lieudit "Chez Veluz", sur le territoire de la commune de Lucinges (74380), appartenant à la Sci , sont enclavées.

Dit qu'afin de donner un accès suffisant à la voie publique aux dites parcelles constituant le fonds dominant, une servitude de passage sera constituée dont l'assiette de 6 mètres de large sera prise à cheval et par moitié de 3 mètres de largeur, sur les fonds de monsieur Marcel B constitués des parcelles cadastrées 1193, 2386 et 2388 même lieudit, même commune et de monsieur Jean-François B , madame Germaine B; et madame Josette P née B constitués des parcelles 1189 et 1191, même lieudit, même commune, tous deux constituant les fonds servants, telle que figurée comme étant l'accès n° 7 sur l'extrait du plan cadastral constituant l'annexe 4 du rapport d'expertise établi par

monsieur Alain Chappaz le 22 février 2011.

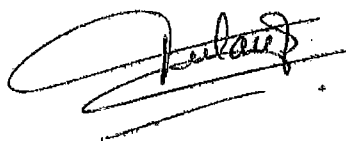
Réserve la fixation et l'allocation des indemnités dues aux propriétaires des fonds servant.

Déboute toutes les parties de leurs demandes au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Dit que chacune des parties supportera les dépens de première instance et d'appel exposés pour son compte, avec distraction au profit des avocats de la cause en application des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Ainsi prononcé publiquement le **04 septembre 2014** par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile, et signé par
de Président et

Conseiller faisant fonction
Greffier.



(

(