



HAL
open science

The enclave state is excluded when the manager of a company owning land holds the usufruct of an adjoining plot of land with access to the public highway

Christophe Broche

► **To cite this version:**

Christophe Broche. The enclave state is excluded when the manager of a company owning land holds the usufruct of an adjoining plot of land with access to the public highway. Construction - Urbanisme : l'actualité juridique et fiscale de l'immobilier, 2020. hal-04917828

HAL Id: hal-04917828

<https://hal.science/hal-04917828v1>

Submitted on 28 Jan 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

PARTIE CONSTRUCTION

SERVITUDES

L'état d'enclave est exclu dès lors que le gérant d'une société propriétaire d'un terrain détient l'usufruit d'un terrain contigu disposant d'un accès à la voie publique

- **Solution** : « Un fonds n'est pas enclavé, au sens de l'article 682 du Code civil, dès lors que son propriétaire est usufruitier d'un fonds qui le sépare de la voie publique et qui dispose d'une issue sur celle-ci. »
- **Impact** : Approche restrictive de la notion d'enclave excluant celle-ci dès lors que le demandeur d'une servitude de désenclavement dispose d'un usufruit sur le terrain intermédiaire qui dispose d'un accès à la voie publique.

Cass. 3^e., 10 septembre 2020, 19-10.885.

Commentaire : Le terrain détenu par une SCI doit-il être considéré comme enclavé lorsqu'un des associés est titulaire d'un usufruit sur un terrain contigu permettant l'accès à la voie publique ? Telle est la question portée devant les juridictions et qui fut tranchée par la Cour d'appel de Poitiers le 6 novembre 2018, puis par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 10 septembre 2020.

Une SCI propriétaire d'une parcelle souhaitait bénéficier d'un passage sur le terrain voisin. Faute d'accord, la société assigna les propriétaires voisins en désenclavement, lesquels faisaient valoir que le passage devait s'effectuer par une autre parcelle donnant également accès à la voie publique.

L'arrêt confirmatif de la Cour d'appel de Poitiers rejeta les demandes au motif que le gérant de la société était usufruitier avec son épouse d'une parcelle contiguë à celle enclavée, disposant d'un accès à la voie publique. En raison d'une communauté d'intérêts entre eux et la personne morale, le droit de passage devait s'effectuer sur celle-ci.

La Cour de cassation saisie de la question rejeta le pourvoi formé par la société. Opérant par substitution de motifs, elle fit valoir dans un attendu aux allures de principe qu' « Un fonds n'est pas enclavé, au sens de l'article 682 du Code civil, dès lors que son propriétaire est usufruitier d'un fonds qui le sépare de la voie publique et qui dispose d'une issue sur celle-ci. », et décida que la société ne pouvait se prévaloir d'un droit de passage puisqu'un associé était titulaire d'un droit d'usufruit.

La décision, bien que n'étant pas honorée d'une publication, n'en présente pas moins un intérêt certain tant les solutions à ces problématiques ne paraissent pas toujours évidentes.

Il convient de relever que les hauts magistrats n'ont pas emprunté le même raisonnement juridique que les juges poitevins qui s'étaient placés sur le terrain de l'article 683 du Code civil énonçant que le passage doit être pris sur le terrain où le trajet est le plus court pour accéder à la voirie et qu'il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable. Et c'est sur ce même fondement que le demandeur au pourvoi entendait critiquer la solution. L'arrêt avait alors justifié le rejet de la demande aux motifs que la servitude de passage réclamée serait à l'origine d'un dommage conséquent et injustifié et qu'il était possible pour la SCI de solliciter un passage équivalent par le fonds cadastré. Les demandeurs sur le même terrain du droit invoquaient alors une violation de l'article 683 du Code civil. De ce point de vue, il y avait lieu de s'interroger sur la pertinence d'une référence à la communauté d'intérêts entre la société demanderesse et ses associés dont l'un était usufruitier d'un terrain disposant d'un accès à la voie publique, pour justifier que le passage sur cette parcelle serait moins dommageable, alors même qu'un mur en béton séparait le bien de la SCI de cette parcelle, contre une simple clôture et que le trajet sur la parcelle des défendeurs était manifestement plus court.

Cela dit, discutable sur le terrain de l'article 683 du Code civil, ce même rapport intime entre les associés et le terrain détenu en usufruit devait s'avérer décisif aux yeux des hauts magistrats dès lors qu'ils décidèrent de se situer, non pas sur l'application des règles appartenant au régime des servitudes, en particulier l'article 683 du Code civil, mais sur celui de la *qualification*, notamment celle de la servitude légale de passage de désenclavement de l'article 682 du Code civil. En effet, pour se prévaloir d'une servitude légale de passage, encore faut-il que le terrain qui souhaite en bénéficier soit ...enclavé. Et c'est précisément et uniquement sur cet aspect que se sont positionnés les hauts magistrats.

Pourtant, du fait de l'absence d'accès direct à la voirie du terrain détenu par la SCI, le droit à réclamer la création d'une servitude de désenclavement semblait acquis aussi bien pour les parties que pour les juges du fonds, tant la situation d'enclave apparaissait évidente. Mais c'est oublier les conditions d'existence des servitudes légales de passage comme celles des servitudes en général. Rappelons que l'enclave qui conditionne le droit à exiger un passage sur un fonds voisin résulte d'une absence d'accès à la voirie du propriétaire du terrain qui souhaite en bénéficier ou d'un accès insuffisant¹. L'absence d'enclave qui prive un tel droit d'une condition d'existence, est à rapprocher des conditions d'existence des servitudes en général qui ressortent de l'article 637 qui impose l'existence de deux fonds appartenant à des propriétaires différents². De sorte que, *Nemini res sua servit*³, il ne saurait y avoir de servitude entre des fonds appartenant à un même propriétaire. Pour la même raison, lorsque deux fonds appartenant à des propriétaires différents se trouvent réunis dans une même main⁴, la servitude s'éteint⁵.

Cela dit, en dehors de l'hypothèse dans laquelle le demandeur détient la pleine propriété du fonds principal et du fonds intermédiaire, situation dans laquelle l'absence d'enclave ne souffre aucun doute, la solution identique ne s'impose pas toujours comme une évidence. La question du bénéfice d'un droit de passage peut être rapprochée d'une décision dans laquelle la Cour de cassation a retenu qu'un fonds appartenant en propre à un époux ne peut être considéré comme enclavé si le fonds contigu qui bénéficie d'un accès à la voie publique appartient à la communauté⁶. Dans une moindre mesure, ces solutions ne semblent pas très éloignées de celle dans laquelle le demandeur propriétaire d'un fonds est également propriétaire indivis du fonds sur lequel il réclame une servitude de passage. Dans ce cas, les juges refusent de reconnaître l'existence d'une servitude légale voire, conventionnelle puisque les conditions d'existence de la servitude ne sont pas réunies⁷. Bien qu'en l'espèce, la servitude n'était pas réclamée sur le fonds objet de l'usufruit, la solution retenue par les juges s'inscrit dans la veine de cette jurisprudence. L'état d'enclave étant une condition d'existence⁸ du droit à une servitude légale, indépendamment de l'assiette où elle se réalise, aucune servitude légale de désenclavement ne peut être réclamée.

Cependant, ce rapport juridique entre le propriétaire du fonds prétendument enclavé et le fonds intermédiaire ne peut suffire, seul, à exclure l'état d'enclave. Il convient de tenir compte des prérogatives du demandeur. Les pouvoirs du titulaire sur le fonds en question doivent être de ceux qui lui permettent d'user de ce fonds. Cette exigence semble implicite aux décisions rendues. Cela est vrai pour le cas du propriétaire indivis que les règles de l'indivision autorisent à user du bien et donc à

¹ Il a par exemple été jugé que l'usage normal d'un fond impliquant le passage d'un véhicule, il doit être considéré comme enclavé dès lors qu'il n'est desservi que par un escalier, Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n° 14-25. 089 ; JCP G. 2016, 446, n° 16, obs. Périnet-Marquet.

² « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire », art. 637 Du Code civil.

³ Règle héritée du droit romain, selon laquelle on ne peut avoir de servitude sur son propre bien.

⁴ art. 705 du Code civil.

⁵ Civ. 3^e, 8 sept. 2016, n° 15-20371, PB

⁶ Civ. 3^e, 6 févr. 2013, n° 11-21.252 FS-PB : BPIM 2/13 inf. 162.

⁷ Civ. 3^e, 27 mai 2009, FS-P+B, n° 08-14.376, D. actu. 15 juin 2009, obs. G. Forest ; Civ. 3^e, 6 févr. 1973, Bull. civ. III, n° 101

⁸ En ce sens, Ph. Simler, F. Terre. Droit civil. Les biens. Dalloz. Ed. 9, 2014, p. 299.

passer sur ce terrain, sous réserve qu'il n'en fasse pas un usage exclusif et que cet exercice soit conforme à la destination du bien⁹. Cela l'est aussi pour l'usufruitier qui dispose d'une telle prérogative. Certes, son droit est par nature temporaire, comparé à la servitude légale qui elle est perpétuelle¹⁰. Mais la durée de l'exercice sur le bien ne semble pas devoir constituer un critère pour la qualification de l'état d'enclave puisque les juges admettent que l'exercice du passage résultant d'une simple tolérance suffit à exclure l'état d'enclave tant qu'elle est maintenue¹¹. Dans une approche pragmatique, on peut concevoir que lorsque l'usufruit aura cessé, faisant perdre à son titulaire le droit d'user du bien et donc de passer sur le fonds, le propriétaire devrait pouvoir se prévaloir d'un état d'enclave à l'encontre du fonds intermédiaire dont la pleine propriété aura été reconstituée. C'est probablement encore cette approche pragmatique des pouvoirs sur la chose, qui ont conduit les magistrats à ne pas tenir compte de la barrière qu'aurait pu présenter la personne morale de la société.

En revanche, cette exigence d'un pouvoir sur le fonds, exclusive de l'état d'enclave devrait logiquement conduire à une réponse différente dans le cas où le propriétaire du terrain détient seulement la nue-propriété du bien, puisque ne disposant que de pouvoirs limités sur le bien, le propriétaire se trouve soumis au bon vouloir de l'usufruitier.

Christophe Broche

Maître de conférences en droit privé, Centre de recherche en droit Antoine Favre (EA 4143), Université Savoie Mont Blanc

Mots-clés : Construction – Propriétés et autres droits réels sur le sol – Servitudes – Enclave - Usufruit

Textes : Article 682 du Code civil.

⁹ Art. 815-9 du Code civil.

¹⁰ W. Dross, « La servitude légale de passage en cas d'enclave », Defrénois, 23 août 2018, n° 134q2, p. 51.

¹¹ Civ. 3^e, 29 mai 1968, JCP 68, IV, 120 ; Bull. civ. III, n° 247, p. 189.