



HAL
open science

La servitude de désenclavement : une décision à la croisée des chemins

Christophe Broche

► **To cite this version:**

Christophe Broche. La servitude de désenclavement : une décision à la croisée des chemins. Fenêtre sur Cour. Revue des arrêts remarquables de la Cour d'appel de Chambéry, 2021. hal-04917956

HAL Id: hal-04917956

<https://hal.science/hal-04917956v1>

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.

Cour d'appel, Chambéry, 2e chambre, 16 Décembre 2021 – n° 20/00180

La servitude de désenclavement : une décision à la croisée des chemins

Observations :

Les servitudes ont vocation à assurer la pleine utilité d'un fonds et se réalisent par un transfert des utilités d'un fonds au bénéfice d'un autre. Celles-ci impliquent inévitablement une diminution des prérogatives du propriétaire du fonds servant sur son bien. Autant dire que de telles concessions sur le droit de propriété mettent souvent à mal l'entente cordiale entre les propriétaires voisins. Dans le contentieux lié aux servitudes, le droit légal de passage, autrement dit la servitude dite de « désenclavement », se taille la part du lion. La raison est double. D'une part, une telle servitude peut s'avérer très intrusive et apparaître particulièrement agressive au regard des droits du propriétaire sur son terrain. D'autre part, étant une servitude légale, celle-ci est susceptible d'être imposée au voisin récalcitrant. C'est une illustration de ce contentieux que nous livre le présent arrêt de la Cour d'appel de Chambéry.

Une société et des particuliers sont propriétaires de terrains et de maisons d'habitation, desservis depuis la voie communale par un chemin, lequel traverse d'autres fonds. Estimant que cette voie ne leur offre qu'un accès insuffisant, ils décident de saisir le juge des référés, lequel ordonne une expertise afin de se prononcer sur l'éventuel état d'enclave des propriétés. Le rapport ayant été déposé, les propriétaires des fonds traversés par le chemin sont assignés afin que soit constaté l'état d'enclave et que l'assiette de la servitude de passage soit fixée conformément au rapport de l'expert.

Les demandeurs déboutés de leur demande par le tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains, décident de faire appel de la décision près la Cour d'appel de Chambéry, laquelle, rappelant la teneur de l'article 682 du Code civil, décide dans un arrêt du 16 décembre 2021¹ d'infirmer la décision des juges du premier degré en reconnaissant l'état d'enclave en raison d'un accès insuffisant des propriétés des demandeurs et en fixant l'assiette de la servitude à l'endroit du chemin actuel, consistant en un élargissement de ce chemin supporté par les fonds des défendeurs devenus officiellement propriétaires de fonds servants.

Pour parvenir à cette solution, les magistrats chambériens ont dû résoudre quelques difficultés, principalement liées à la nature du chemin existant.

Dans le but de faire obstacle à la reconnaissance d'une servitude de désenclavement, les défendeurs mettaient en avant la nature de la voie, celle-ci devant être qualifiée d'après eux de chemin d'exploitation. A ce titre, s'appuyant sur les dispositions des articles L. 162-1 du Code rural, ils firent valoir que ce chemin ne pouvait être modifié sans le consentement unanime des riverains dont la propriété est traversée par le ledit chemin.

C'est donc au regard de la nature particulière des chemins d'exploitations que les défendeurs entendaient obtenir gain de cause. La démarche était judicieuse. **tant il est vrai** Il est vrai que la nature juridique des chemins d'exploitation est discutée. La Cour de cassation définit ces voies comme des « voies privées rurales qui appartiennent à des particuliers et dont l'usage est commun à tous les riverains »². Leur gestion, telle que présentée dans le Code rural, semble calquée sur celle de l'indivision. Or, il est constant que les hauts magistrats rechignent à admettre une compatibilité des

¹ CA Chambéry, 2eme ch., 16 décembre 2021, n° 20/00180

² Cass. 3^e civ., 21 décembre 1988, n° 87-16076 et Cass. ass. plén., 14 mars 1986, n° 84-15131.

servitudes avec un tel régime³, qu'en matière de copropriété les servitudes ne sont admises qu'avec parcimonie et que, s'agissant en particulier de la servitude de désenclavement, l'état d'enclave est exclu dès lors que le propriétaire du fonds réclamant la servitude se trouve être titulaire d'un droit indivis ou d'un usufruit sur un terrain intermédiaire entre son propre fonds et la voirie⁴. Par ailleurs, différence de nature égale différence de régime, la qualification de la voie en chemin d'exploitation semblait devoir impliquer que son sort devait se régler à l'aune des dispositions du Code rural.

La partie ne semblait donc pas gagnée pour les demandeurs eu égard à la possible existence d'un chemin d'exploitation réclamée par les défendeurs. Mais c'était sans compter sur la nature et le régime en réalité très incertains de ces derniers et qui explique une certaine latitude des juges du second degré qui ont estimé que « ...l'assiette d'un chemin d'exploitation ou son élargissement pour créer un accès suffisant à la voie publique et procéder au désenclavement d'une parcelle relève du régime des servitudes et n'implique nullement le consentement préalable de chacun des propriétaires riverains ». Plusieurs lectures peuvent néanmoins être faites de cette solution.

Disant cela, les juges semblent *a priori* aller plus loin que la seule question de la compatibilité des servitudes avec le chemin d'exploitation, et prendre indirectement position sur le débat quant à la nature *sui generis* de ces chemins. Il s'avère en effet que si certains auteurs soutiennent une telle nature⁵, d'autres en revanche assimilent la nature des chemins d'exploitation à celle des servitudes⁶. Les chemins d'exploitation constitueraient ainsi des servitudes réciproques soumises à ce titre au régime des servitudes et les articles L. 162-1 et suivant du Code rural ne viseraient qu'à assurer la bonne application du régime des servitudes au cas particulier des chemins d'exploitation.

Cela dit, il est également possible que les juges savoyards aient choisi d'interpréter de manière stricte l'article L. 162-3 du Code rural d'après lequel « Les chemins et sentiers d'exploitation ne peuvent être supprimés que du consentement de tous les propriétaires qui ont le droit de s'en servir » en décidant alors que la seule détermination de l'assiette d'un chemin d'exploitation ou son élargissement échapperait au champ d'application de cette disposition et serait donc soumis au régime des servitudes. Ce qui serait une manière de reconnaître la nature particulière des chemins d'exploitations sans que celle-ci soit exclusive du régime des servitudes. Solution qui serait conforme à un arrêt dans lequel la Cour de cassation a fait valoir que l'existence de servitudes de passage n'exclut pas en soi la qualification de chemin d'exploitation⁷. Quoi qu'il en soit, les difficultés posées par la nature du chemin existant semblaient secondaires dès lors que les magistrats de la Cour d'appel avaient estimé que la nature de chemin d'exploitation de la voie n'était pas prouvée.

La difficulté posée par la possible existence d'un chemin d'exploitation étant levé, les juges devaient ensuite relever l'insuffisance de l'accès, condition *sine qua non* à défaut d'une absence d'issue, pour que soit reconnue l'état d'enclave. Ce qui, eut égard à la largeur du chemin, 1,50m, sa nature et sa déclivité ne posait guère de difficultés tant la configuration des lieux semblait réservée aux

³ Cass. 3^e civ., 27 mai 2009, n° 08-14.376 : JurisData n° 2009-048251, FS-P+B : D. *actualité* 2009, 15 juin, obs. G. Forest. – Cass. 3^e civ., 6 février 1973 : Bull. civ. III, n° 101.

⁴ Cass. 3^e civ., 10 sept. 2020, n° 19-10.885 : JurisData n° 2020-013240013240, construction et urbanisme, n°1, janvier 2021, p. 24, note Ch. Broche.

⁵ Robert A., « Les chemins d'exploitation », RDI 1994, p. 389 ; Robert A., « Distinction entre la servitude de passage et le chemin d'exploitation qui est insusceptible de donner lieu à une modification d'assiette », D. 1998, p. 351.

⁶ Terré F. et Simler P., Les biens, 9e éd., 2014, Dalloz, Précis, p. 688 ; Dross W., « Un chemin d'exploitation relève-t-il du régime des servitudes ? », RTD civ. 2015, p. 912.

⁷ Cass. 3e civ., 14 juin 2018, no 17-20567.

funambules de la conduite automobile ou aux amateurs de quad. Le chemin était d'ailleurs qualifié de « pédestre », par la mairie et de l'aveu même d'un des défendeurs à l'action, de « petit chemin pédestre ». Cela dit, l'insuffisance du passage doit s'apprécier par rapport à l'usage du fonds. Ce que n'ont pas manqué de préciser les magistrats chambériens en faisant valoir que « l'accès est insusceptible d'offrir un passage suffisant pour la desserte desdites parcelles en vue d'une utilisation normale pour une habitation ». Le chemin desservant une habitation doit en effet pouvoir laisser passer tout type de véhicule correspondant à l'usage normal d'une habitation, voiture berline, mais également 4x4 (qui peut le plus peut le moins), voire un camion de déménagement ainsi que les camions pompiers.

Ainsi se trouvait justifié l'état d'enclavement. Restait à savoir où devait se situer la servitude de passage. Sur ce point l'article 683 du Code civil précise que « le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique, et fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé ». Eu égard à la qualité du chemin existant, il n'allait pas de soi que la servitude devait avoir pour assiette ce chemin. On comprend néanmoins que le rapport de l'expert plaidait en ce sens. Il est moins dommageable d'agrandir l'assiette d'un chemin existant que d'en créer une nouvelle. C'est en définitive une décision de bon sens qui a été rendue par les magistrats chambériens.