

# 3 novembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-20.726

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C310486

## Texte de la **décision**

---

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 3 novembre 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10486 F

Pourvoi n° S 20-20.726

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

**DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 NOVEMBRE 2021**

Mme [L] [K], épouse [J], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° S 20-20.726 contre l'arrêt rendu le 4 juin 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [V] [R],

2°/ à Mme [N] [P], épouse [R],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations écrites de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [K], de la SCP Le Griel, avocat de M. et Mme [R], après débats en l'audience publique du 21 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jessel, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

## Motivation

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [K] aux dépens ;

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

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme [K]

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme [J] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir écarté des débats les pièces n° 37 et 38 communiquées par Mme [J] le 24 février 2020,

Alors que Mme [J] citait et commentait abondamment ses pièces n° 37 et 38 dans ses conclusions d'appel récapitulatives communiquées aux époux [R] le 10 décembre 2019 ; que ces pièces ayant été, par suite d'un oubli, communiquées seulement le 24 février 2020, veille de l'ordonnance de clôture, les époux [R] relevaient, dès le lendemain de cette ordonnance - dans leurs écritures d'appel du 26 février 2020 -, que lesdites pièces n'appelaient que « quelques observations », qu'ils formulaient aussitôt en estimant que ces productions « ne (font) que confirmer l'empiètement d'un muret sur la servitude de passage » ; qu'en se bornant néanmoins à affirmer péremptoirement que les pièces n° 37 et 38 de Mme [J], en ce qu'elles avaient été communiquées la veille de l'ordonnance de clôture, ne l'avaient pas été « en temps utile » et n'avaient « pas permis à l'adversaire de conclure avant le prononcé de l'ordonnance de clôture », sans préciser les circonstances particulières qui auraient empêché les époux [R] de discuter ces pièces ni, par conséquent, caractériser l'atteinte portée au principe de la contradiction, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 16 et 135 du Code de procédure civile, ensemble l'article 802 de ce Code, dans sa version résultant du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019.

### SECOND MOYEN DE CASSATION

Mme [J] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance entreprise en ce qu'elle avait condamné Mme [J] à procéder à la remise en état de la servitude de passage selon son assiette initiale de 5 mètres sur la bande qui longe sa propriété, sauf à préciser la localisation du mur à démolir ; d'avoir, y ajoutant, dit que pour remettre la servitude de passage en état, Mme [J] doit démolir le mur édifié sur la parcelle CZ n° [Cadastre 1] lui appartenant, longeant sa maison, prolongé d'une palissade en bois, situé en partie sud de la servitude, orienté sud-ouest et objet du procès-verbal de constat de Maître [W] ; et d'avoir assorti cette condamnation d'une astreinte de 300 euros par jour de retard qui commencerait à courir à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de son arrêt, pendant une durée de quatre mois, passé lequel il pourrait être à nouveau statué ;

1°) Alors que l'usage et l'étendue des servitudes établies par le fait de l'homme se règlent par le titre qui les constitue ; que, pour dire que le mur longeant la maison de Mme [J] empiéterait sur l'assiette, large de 5 m, de la servitude, la Cour d'appel s'est fondée sur le constat établi le 11 juin 2018 par Me [W], huissier de justice, ayant cru pouvoir constater que la présence du mur longeant la maison de Mme [J] réduisait le passage initialement prévu à 3,75 m, et sur les photographies produites par les époux [R], tirées du site Google Map, confirmant prétendument ces constatation et mesurage ; qu'en statuant ainsi sans rechercher, comme cela le lui était expressément demandé par Mme [J], s'il ne résulte pas, sans la moindre ambiguïté, des différents plans produits par celle-ci, notamment du plan de constitution de servitude établi par l'expert-géomètre [T], signé par les parties, annexé à l'acte de vente [J]/[R] du 15 juillet 2014 et doté de la même force obligatoire que lui (production d'appel n° 3 de Mme [J]), que l'assiette de la double servitude de passage et de passage de réseaux touche, au nord, la limite entre la parcelle CZ n° [Cadastre 1] de Mme [J] et la parcelle CZ n° [Cadastre 3] de M. [C], limite expressément signalée comme telle et, de surcroît, ayant fait l'objet d'un bornage et matérialisée sur le terrain par la clôture séparant les deux parcelles, de sorte que la largeur de 5 m de l'assiette de la double servitude doit être mesurée à partir de la limite entre les parcelles [J] et [C], constituant la limite nord de la parcelle [J], la Cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article 686 du Code civil ;

2°) Alors que l'usage et l'étendue des servitudes établies par le fait de l'homme se règlent par le titre qui les constitue ; que, pour dire que le mur longeant la maison de Mme [J] empiéterait sur l'assiette, large de 5 m, de la servitude, la Cour d'appel s'est fondée sur le constat établi le 11 juin 2018 par Me [W], huissier de justice, ayant cru pouvoir constater que la présence du mur longeant la maison de Mme [J] réduisait le passage initialement prévu à 3,75 m, et sur les photographies produites par les époux [R], tirées du site Google Map, confirmant prétendument ces constatation et mesurage ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme cela le lui était expressément demandé par Mme [J], si, et comme au demeurant les époux [R] le reconnaissaient expressément dans leurs conclusions récapitulatives d'appel, Me [W] n'avait pas pris ses mesures à compter du muret de propriété et non à compter de la limite de propriété, omettant ainsi de prendre en considération, pour calculer la largeur du passage restant, l'espace, lui-même d'une largeur de 1,50 m, entre la limite de propriété et le mur de propriété, ainsi que la largeur de celui-ci, la Cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du Code civil ;

3°) Et alors que, en outre et en tout état de cause, l'usage et l'étendue des servitudes établies par le fait de l'homme se règlent par le titre qui les constitue ; que, pour dire que le mur longeant la maison de Mme [J] empiéterait sur l'assiette, large de 5 m, de la servitude, la Cour d'appel s'est fondée sur le constat établi le 11 juin 2018 par Me [W], huissier de justice, ayant cru pouvoir constater que la présence du mur longeant la maison de Mme [J] réduisait le passage initialement prévu à 3,75 m, et sur les photographies produites par les époux [R], tirées du site Google Map, confirmant prétendument ces constatation et mesurage ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme cela le lui était expressément demandé par Mme [J], si, en l'état des dispositions du Plan Local d'Urbanisme imposant l'implantation des constructions en recul de 5 m minimum des limites séparatives, l'acceptation de la Déclaration préalable de travaux, incluant la construction du mur désormais litigieux, en date du 19 novembre 2012 (Production d'appel n° 34 de Mme [J]), et la délivrance de l'attestation de conformité de l'intégralité des travaux prévus, dont le mur désormais litigieux, avec les règles d'urbanisme liées à la zone de construction de la parcelle, suite au récolement des travaux sur place par les agents des services de l'urbanisme de Nice (Production d'appel n° 21 de Mme [J]), ne démontrent pas sans contestation possible que ledit mur est situé à plus de 5 m de la limite de propriété, la Cour d'appel, de nouveau, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du Code civil ;

4°) Et alors que, enfin, l'usage et l'étendue des servitudes établies par le fait de l'homme se règlent par le titre qui les constitue ; que, pour dire que le mur longeant la maison de Mme [J] empiéterait sur l'assiette, large de 5 m, de la servitude, la Cour d'appel s'est fondée sur le constat établi le 11 juin 2018 par Me [W], huissier de justice, ayant cru pouvoir constater que la présence du mur longeant la maison de Mme [J] réduisait le passage initialement prévu à 3,75 m, et sur les photographies produites par les époux [R], tirées du site Google Map, confirmant prétendument ces constatation et mesurage ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme cela le lui était expressément demandé par Mme [J], si la préexistence à la vente du 15 juillet 2014 du mur litigieux, construit plus de 5 m. au sud de la limite nord de la propriété [J], et donc les nécessaires connaissance et acceptation de celui-ci par les époux [R] lorsqu'ils avaient signé l'acte prévoyant la servitude, ne venaient pas au soutien de l'affirmation de Mme [J] que l'assiette de la servitude conventionnelle, d'une largeur de 5 m, touchait à la limite nord de sa propriété et n'englobe donc pas le mur litigieux, la Cour d'appel, une fois de plus, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du Code civil ;

5°) Alors que, par ailleurs, l'usage et l'étendue des servitudes établies par le fait de l'homme se règlent par le titre qui les constitue ; que la Cour d'appel, qui adit que le mur longeant la maison de Mme [J] empiéterait sur l'assiette, large de 5 m, de la servitude, sans procéder aux recherches qui lui étaient expressément demandées par Mme [J] lesquelles tendaient à démontrer que ce mur n'était pas situé sur l'assiette de la servitude, située plus au nord, mais au motif inopérant que « le passage des véhicules doit s'établir réellement sur une largeur de 5 m, sans qu'aucune obstruction ne soit apportée à l'assiette de ce passage », a privé sa décision de base légale au regard de l'article 686 du Code civil.

# Décision **attaquée**

---

4 juin 2020 (n°19/10745)