

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 juin 1971.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relative à l'extinction de la servitude de passage pour cause d'enclave,

Par M. Baudouin de HAUTECLOCQUE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Aux termes de l'article 682 du Code civil, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique qu'une issue insuffisante pour en assurer l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale, peut réclamer un passage sur les terrains voisins, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Marcel Molle, Marcel Prélot, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Plot, Roger Poudonson, secrétaires ; Jean-Pierre Blanc, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Fernand Esseul, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Fernand Lefort, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, André Mignot, Lucien De Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Prost, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 114, 1709 et In-8° 410.

Sénat : 249 (1970-1971).

L'article 683 ajoute que le passage doit être pris là où le trajet est le plus court jusqu'à la voie publique, ou à l'endroit le moins dommageable.

L'article 684 vise le cas d'une enclave résultant de la division d'une propriété. Dans ce cas, le passage ne peut être demandé que sur le terrain ayant fait partie de la propriété divisée, à moins qu'un passage suffisant ne puisse y être établi.

Enfin, l'article 685 prévoit qu'après trente ans d'usage continu, la servitude est acquise sans indemnité.

La loi et la jurisprudence n'ont fait qu'étendre ces dispositions déjà très favorables au propriétaire enclavé.

C'est ainsi que la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a étendu le bénéfice de la servitude de passage au profit du propriétaire enclavé désireux de réaliser des opérations de construction ou de lotissement.

D'autre part, la jurisprudence considère qu'il y a enclave lorsque, pour accéder à la voie publique, le propriétaire serait obligé de faire des travaux excessifs ou hors de proportion avec la valeur du bien enclavé (Cass. civ., 3 déc. 1962, D. 1963, Somm. 54), ou ne dispose que d'une issue impraticable ou insuffisante pour le passage des bestiaux (Cass. Req., 30 janv. 1884, D. P. 81.1.364), principe qui serait sans doute valable aujourd'hui pour le passage des machines agricoles.

Ces solutions de bon sens méritent d'être approuvées. Il serait toutefois logique qu'en contrepartie la sujétion parfois très lourde imposée au propriétaire sur le terrain duquel s'exerce la servitude, celle-ci soit limitée dans le temps par la durée même des circonstances qui en ont justifié la création.

Or telle n'est pas la règle admise, dans deux cas au moins, par la jurisprudence, qui maintient la servitude même quand l'enclave a cessé, d'une part, lorsqu'elle trouve sa source dans un contrat, et, d'autre part, lorsque son assiette et son mode d'exercice ont été déterminés par trente ans d'usage continu (Civ., 26 août 1874, D. P. 75.1.124).

C'est pour stipuler expressément que la servitude disparaît lorsque cesse l'enclave que M. Peyret a déposé sur le bureau de l'Assemblée Nationale la présente proposition de loi, qui a été adoptée en séance publique le 18 mai 1971 sur le rapport de M. Gerbet.

Ce texte donne, en cas de cessation de l'enclave, la possibilité au propriétaire du terrain sur lequel s'exerce la servitude d'en invoquer l'extinction à tout moment. Il ajoute dans un second alinéa qu'à défaut d'accord amiable, l'extinction de la servitude est constatée par une décision de justice.

On pourrait légitimement s'interroger sur la nécessité de ce second alinéa : si la servitude est éteinte du seul fait de la cessation de l'enclave, pourquoi devoir recourir à une décision de justice ? Il semble toutefois que cette disposition soit indispensable pour assurer au texte une certaine souplesse d'application.

Il peut, tout d'abord, y avoir lieu à contestation sur l'existence même d'une cause de cessation de l'enclave, celle-ci étant, nous l'avons vu, caractérisée par l'absence d'une sortie suffisante sur la voie publique. Or, même s'il a acquis des parcelles d'un seul tenant jusqu'à celle-ci, le propriétaire peut rester enclavé en fait, à cause, notamment, de l'existence d'obstacles naturels.

D'autre part, la servitude a pu entraîner le versement d'une indemnité au profit du propriétaire du fonds servant, indemnité consistant soit en une somme en capital payée une fois pour toutes, soit en une somme annuelle, proportionnelle au dommage causé par l'exercice du droit de passage (Cass. Req., 25 nov. 1845, D. P. 46.1.362 — Nancy, 30 oct. 1894, D. P. 96.2.87). De plus, le bénéficiaire de la servitude a pu être amené à engager d'autres dépenses : construction d'un chemin, par exemple.

Il appartiendra, dans toutes ces hypothèses, au tribunal de déterminer si les frais assumés par le bénéficiaire de la servitude n'ont pas excédé le montant du préjudice qu'il a causé au propriétaire du fonds servant, ou si, au contraire, ce dernier ne bénéficie pas, du fait de la cessation de la servitude, d'un enrichissement sans cause, tant du fait des sommes reçues par lui en contrepartie d'une servitude qui n'existe plus qu'en raison des travaux accomplis par l'ancien bénéficiaire et qui peuvent conserver une utilité. Le tribunal appréciera, dans ce dernier cas, le montant de l'indemnité éventuellement due par le propriétaire du terrain sur lequel s'exerçait antérieurement la servitude, ainsi que l'a fort justement souligné, en séance publique, l'excellent rapporteur de l'Assemblée Nationale M. Gerbet.

Le tribunal devra, enfin, dans le cas d'une servitude ayant fait l'objet d'une convention entre les parties, apprécier si l'état d'enclave a constitué la cause déterminante de cette convention,

qui se trouve ainsi remise en cause si l'enclave cesse, ou si, au contraire, il s'agit d'un droit de passage pour la simple convenance du bénéficiaire, auquel cas la convention reste valable, la cause qui l'a motivée restant inchangée.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous demande d'adopter sans amendement la présente proposition de loi dans la rédaction votée par l'Assemblée Nationale.

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article unique.

Après l'article 685 du Code civil, il est inséré un article 685-1 ainsi rédigé :

« *Art. 685-1.* — En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

« A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice. »