



La servitude légale de passage conditionnée aux contraintes urbanistiques et environnementales

publié le 20/09/2012, vu 9946 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 5 septembre 2012, la Cour de cassation a jugé que le tracé d'une servitude légale de passage censée désenclaver une parcelle suppose que soit rechercher par les juges si ce tracé est bien compatible avec les contraintes urbanistiques et environnementales applicables au fonds servant (Cass. Civ. III, 5 septembre 2012, n°11-22276).

La servitude est une charge imposée sur un immeuble ou un terrain, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble ou terrain, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

Les articles 682 et 683 du code civil instituent de plein droit une servitude de passage au profit d'un fonds enclavé.

À défaut d'accord entre les intéressés, les juges doivent déterminer le tracé du passage qui, aux termes de l'article 683, s'il « *doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique* », doit néanmoins « *être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé* »

L'assiette d'une servitude légale de passage nécessite une action judiciaire tendant à faire déclarer un droit sur un fonds.

A cet égard, les juges disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le tracé qui répond le mieux aux exigences de l'article 683 du code civil.

Les juges peuvent ainsi rejeter une demande de servitude légale au motif que le demandeur dispose, sur son propre fonds, d'un passage « *aussi commode et beaucoup plus court* » (Cass. Civ. III, 6 novembre 1969) ou écarter le tracé le plus court en raison « *de sa dénivellation très accentuée* » (Cass. Civ. III, 23 octobre 1974).

En l'espèce, les époux X, propriétaires d'un terrain ont assigné les consorts Y, propriétaires de la parcelle voisine, en fixation de l'assiette de la servitude légale dont ils bénéficient sur cette parcelle pour désenclaver leur fonds.

Pour fixer l'assiette de la servitude selon une des solutions du rapport d'expertise, les juges d'appel ont considéré que ce tracé, bien que présentant un trajet plus long, est le moins dommageable pour le fonds servant.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en considérant qu'à défaut d'avoir recherché « si ce tracé était compatible avec les contraintes d'urbanisme et environnementales applicables à cette parcelle située en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager », les juges d'appel ont violé les textes susvisés.

En effet, la parcelle des demandeurs était située en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) que la loi Grenelle II a remplacé par les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com