

concernés, leurs assureurs et conseils respectifs, pour discuter d'une solution amiable, on ne peut que saluer cette décision.

Reste à savoir si cette solution rendue à propos de la garantie des vices cachés sera, ou non, transposée à toutes les actions récursoires, quel qu'en soit le fondement.

**Christophe Barnier
Adaltys**

Urbanisme et environnement

La servitude d'enclave profite au fonds, pas à la personne

■ Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 24-11.456

Faits

Madame X est propriétaire de différentes parcelles, dont la parcelle cadastrée section AE. Madame X a décidé d'assigner en dénégation de servitude et en interdiction de passage sur la parcelle cadastrée section AE monsieur Y, propriétaire de plusieurs parcelles agricoles voisines, ainsi que monsieur Z, exploitant agricole d'une partie des terrains de monsieur Y en vertu d'un bail rural.

Cette affaire a déjà fait l'objet d'un premier pourvoi devant la Cour de cassation. L'arrêt de la cour d'appel de Poitiers du 6 avril 2021 avait été censuré par un arrêt du 9 novembre 2022 de la haute juridiction, au motif que la servitude conventionnelle reconnue par la cour d'appel n'était, en réalité, pas caractérisée, en l'absence d'élément prouvant son existence.

L'affaire a alors été renvoyée devant la cour d'appel de Poitiers. Par un arrêt en date du 13 décembre 2023, la cour d'appel de Poitiers, « autrement composée »¹, a jugé que monsieur Y et monsieur Z, respectivement propriétaire et exploitant de parcelles voisines de la parcelle cadastrée section AE bénéficiaient d'une servitude légale pour cause d'enclave les autorisant à passer par la parcelle AE.

Madame X a de nouveau formé un pourvoi afin de contester ce second arrêt de la cour d'appel de Poitiers, qui instituait une servitude au profit d'une personne.

Question

Une servitude légale pour cause d'enclave est-elle établie au profit d'une personne ou d'un fonds déterminé ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel.

¹ Les magistrats de la cour d'appel ayant rendu l'arrêt du 6 avril 2021 ne pouvaient pas siéger pour statuer après le renvoi de la Cour de cassation.

Commentaire

La Cour de cassation rappelle les deux textes permettant de fonder sa décision, qui définissent la servitude au regard des fonds concernés.

En effet, il ressort tout d'abord de l'article 682 du Code civil que : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante [...] pour l'exploitation agricole [...] est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Ensuite, l'article 637 du Code civil définit la servitude comme « charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ».

Il ressort ainsi de l'interprétation littérale de ces textes qu'une servitude est définie au regard du fonds dominant et du fonds servant, et non au regard d'une personne.

Cette caractérisation de la servitude par référence aux fonds, qui est conforme à la définition même d'une servitude, répond à un impératif de sécurité juridique. En effet, s'agissant de droits réels, la servitude doit être rattachée à un bien précis, afin d'éviter toute confusion quant à son étendue.

Cette définition de la servitude ne concerne pas que les servitudes de passage. D'autres types de servitude peuvent exister. Ainsi, dans un arrêt en date du 24 mars 1993 (Cass. 3^e civ., n° 91-11.690), la Cour de cassation a eu à se prononcer sur une interdiction faite à l'acquéreur d'un terrain de l'affecter à une certaine activité (il s'agissait d'une activité de vente de carburants et d'huiles et d'entretien des véhicules). L'acte d'acquisition du terrain mentionnait expressément cette interdiction. La Cour de cassation en a déduit qu'il s'agissait d'un droit attaché au terrain, et pas uniquement à son propriétaire. Cette servitude du fait de l'homme est donc opposable au locataire dudit terrain.

En l'espèce, à la suite de cette seconde censure de la Cour de cassation, l'affaire est cette fois renvoyée devant la cour d'appel d'Angers, afin de déterminer si les parcelles dont est propriétaire monsieur Y sont enclavées et sont dès lors fondées à bénéficier d'une servitude de passage.

Affaire à suivre.

**Alyzée Matias-Ferreira
Hanan Chaoui
Adaltys**

Décisions de constat de la préemption d'une autorisation d'urbanisme

■ CE, avis, 1^{er} juillet 2025, SCI Les 3 Lynx