

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 24 NOVEMBRE 2020

1ère Chambre

ARRÊT N°425/2020

N° RG 19/08009 - N°
P o r t a l i s
DBVL-V-B7D-QKK2

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Brigitte ANDRÉ, Conseillère,
Assesseur : Madame Christine GROS, Conseillère,
Assesseur : Madame Karine LABORDE, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Marie-Claude COURQUIN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Octobre 2020 devant Madame Christine GROS, magistrat rapporteur, tenant seul l'audience, sans opposition des représentants des parties, et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 24 Novembre 2020 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANTE :

Représentée par Me Yann PAILLER de la SELARL BRITANNIA,
avocat au barreau de BREST

INTIMÉS :

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Représentée par Me Régine LE GOFF de la SELARL BGLG, avocat au
barreau de QUIMPER

Représenté par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Muriel GALIA de la SELARL SAOUT & GALIA,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Muriel GALIA de la SELARL SAOUT & GALIA,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Olivier BOULOUARD de la SELARL MAGELLAN,
avocat au barreau de BREST

Suivant compromis du 28 septembre 2017, réitéré par acte authentique du 8 janvier 2018, [REDACTED] a acquis de [REDACTED] des parcelles cadastrées section AC n°48 et n°51, section AD n°112, n°117 et n°118.

Les parcelles voisines sont la propriété de plusieurs membres de la [REDACTED] savoir :

*la parcelle cadastrée section AD n° 115, propriété de [REDACTED]

*les parcelles cadastrées section AD n°123, n°147 et n°7, propriétés indivises à concurrence de la moitié de [REDACTED]

*les parcelles cadastrées section AD n°116, n°125 et n°146 pour lesquelles la propriété se compose comme suit :

[REDACTED] totalité de l'usufruit en pleine propriété,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Au sein de l'acte authentique, des servitudes de passage sont consenties en tout temps et heure et avec tout véhicule au profit des parcelles cadastrées AD n°116, 115, 123, 147 et 7. Comme fonds servant est indiqué la parcelle cadastrée AD n°117 appartenant à [REDACTED] depuis le 8 janvier 2018.

Par ailleurs, concernant le portail situé à l'entrée de la parcelle cadastrée AD n°117, il est précisé qu'il devra être ouvert et refermé entre chaque passage des usagers des fonds servants et dominants.

Alléguant que les parcelles des [REDACTED] sont pas enclavées, [REDACTED] a fait appel à la Selarl Actiajuris dans le but de faire dresser un procès-verbal de constat le 4 décembre 2018.

Par courrier recommandé avec avis de réception en date du 25 mars 2019, [REDACTED] a contesté la servitude de passage présente à l'acte de vente, alléguant que les fonds dominants n'étaient pas enclavés et que la circulation sur son bien lui créait des nuisances. Dès lors, elle a interdit tout passage de piétons sur son chemin.

Par actes d'huissier séparés des 26 avril 2019, 30 avril 2019, 2 mai 2019, 3 mai 2019, 10 mai 2019, 14 mai 2019 et 20 mai 2019, [REDACTED] fait assigner devant le président du tribunal de

grande instance de Brest, statuant en référé, sur le fondement des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, respectivement

aux fins de voir désigner un expert chargé de vérifier si les parcelles sont réellement enclavées et si d'autres accès sur la voie publique existent.

Par ordonnance du 18 novembre 2019, le juge des référés a :

- constaté que [redacted] refuse la proposition de médiation judiciaire,
- dit n'y avoir lieu à médiation judiciaire,
- débouté [redacted] de l'intégralité de ses demandes,
- dit n'y avoir lieu à référé quant aux demandes reconventionnelles tendant à faire cesser sous astreinte un trouble manifestement illicite,
- condamné [redacted] à verser, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile :
 - *500 € à [redacted]
 - *500 € à [redacted]
 - *500 € à [redacted]
- condamné [redacted]

[redacted] interjeté appel de cette ordonnance par déclaration du 12 décembre 2019.

Vu les conclusions du 21 septembre 2020 auxquelles il est renvoyé pour exposé des moyens et arguments de [redacted] qui demande à la cour de :

- infirmer l'ordonnance entreprise,
- ordonner une mesure d'expertise confiée à tel expert qu'il plaira à la cour de désigner avec mission de :
 - *décrire l'historique des parcelles AD 117, AD 115, AD 113, AD 116, AD 147, AD 123, AD 7 et AD 63.
 - *fournir à la juridiction appelée à statuer toutes observations de fait lui permettant de déterminer si les parcelles cadastrées AD 115, AD 116, AD 147, AD 123 et AD 7 sont enclavées ou disposent au contraire d'une issue suffisante sur la voie publique.
 - *Dans la négative, et pour chaque parcelle considérée comme enclavée, fournir à la juridiction appelée à statuer toutes observations de fait permettant de déterminer l'assiette du passage.
- À cette fin :
 - *dire s'il existe un passage dont l'assiette et le mode de servitude sont déterminés par 30 ans d'usage continu.
 - *dans l'hypothèse où l'enclave résulte de la division d'un fonds, dire si un passage suffisant peut être établi sur l'un des fonds divisés.
 - *fournir à la juridiction appelée à statuer toutes observations de fait lui permettant de fixer l'assiette du passage du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique, en proposant alors que la fixation du passage soit la moins dommageable au propriétaire du fonds duquel il est raccordé.

- débouter les consorts Lainé de leurs appels incidents,
- condamner in solidum les [REDACTED] à régler à [REDACTED] la somme de 3 000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au titre des frais irrépétibles de première instance,
- condamner in solidum les consorts [REDACTED] à régler à [REDACTED] la somme de 4 000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au titre des frais irrépétibles d'appel,
- condamner in solidum les [REDACTED] aux dépens d'appel.

Vu les conclusions du 24 août 2020 auxquelles il est renvoyé pour exposé des moyens et arguments de [REDACTED]

- confirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de sa demande d'expertise judiciaire,
- confirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a condamné [REDACTED] au paiement aux [REDACTED] d'une somme de 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- infirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté les [REDACTED] de leurs demandes tendant à faire cesser le trouble manifeste illicite imputable aux initiatives unilatérales de [REDACTED]

Statuant de nouveau :

- débouter [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes,
- ordonner la libération du passage en cause par [REDACTED] sur le chemin situé sur la parcelle AD n° 117, et ce au bénéfice des [REDACTED] immédiatement et sans délai.

En conséquence,

- condamner [REDACTED] à retirer les blocs de pierre mis en œuvre autour du chemin et sur le chemin, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 300 € par jour de retard pendant deux mois, passé ce délai,
- dire que les [REDACTED] pourront placer une boîte aux lettres au niveau du portail d'accès au passage en cause, situé sur la parcelle AD n° 117, notamment.

En tout état de cause :

- condamner [REDACTED] à retirer la caméra de vidéo surveillance qu'elle a placée sur propriété en surplomb de la servitude en litige, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1.500 € par jour de retard pendant deux mois, passé ce délai,
- condamner [REDACTED] verser aux [REDACTED] la somme de 5.000 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance,
- déboute [REDACTED] de ses demandes plus amples ou contraires.

Vu les conclusions du 19 août 2020 auxquelles il est renvoyé pour exposé des moyens et arguments de [REDACTED] qui demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de sa demande d'expertise judiciaire, et l'a condamnée au paiement à [REDACTED] de la somme de 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- infirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de ses demandes tendant à faire cesser sous astreinte un trouble manifestement illicite,

Statuant à nouveau,

- débouter [REDACTED] de ses demandes, fins et conclusions,
- enjoindre à [REDACTED] de ne pas porter atteinte aux servitudes consenties,

En conséquence,

- ordonner à [REDACTED] de retirer les blocs de pierre installés en pourtour du chemin localisé sur la parcelle AD n° 117 dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir,
- assortir cette condamnation d'une astreinte de 50 euros par jour de retard,
- enjoindre à [REDACTED] de ne pas procéder à la fermeture à clef du portail d'accès au chemin localisé sur la parcelle AD n°117 sauf accord préalable de l'ensemble des [REDACTED] sur les horaires de fermeture du portail à appliquer et remise d'une clef de la serrure du portail d'accès à [REDACTED]
- enjoindre à [REDACTED] de remettre à [REDACTED] un exemplaire de la clef ou du badge du portail d'accès au chemin de la parcelle AD 117 dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard.

- A titre subsidiaire, enjoindre à [REDACTED] de remettre à [REDACTED] un exemplaire de la clef ou du badge du portail d'accès au chemin de la parcelle AD 117 sous astreinte de 50 € par jour à compter de la constatation par voie d'huissier de la fermeture du portail,
- enjoindre à [REDACTED] de procéder au retrait de la caméra de vidéo surveillance dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir et passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard,
 - débouter Mme [REDACTED] de ses demandes plus amples ou contraires,
 - condamner Mme [REDACTED] au paiement à [REDACTED] d'une somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure civile au titre des frais irrépétibles d'appel,
 - condamner N [REDACTED] aux entiers dépens.

Vu les conclusions du 31 juillet 2020 auxquelles il est renvoyé pour exposé des moyens et arguments de [REDACTED] qui demandent à la cour de :

- confirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de sa demande d'expertise judiciaire,

- si par extraordinaire la mesure d'expertise était ordonnée, compléter la mission de l'expert de la façon suivante :

- entendre les parties et s'il y a lieu tous sachants.
- fournir à la juridiction compétente tous éléments techniques et de fait de nature à apprécier les préjudices résultant de l'instauration d'une nouvelle assiette de servitude et notamment chiffrer les créations éventuelles d'accès aux voies publiques.

- confirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a condamné Mme [REDACTED] au paiement à [REDACTED]

[REDACTED] une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- infirmer l'ordonnance de référé dont appel en ce qu'elle a débouté

[REDACTED] de leur demande tendant à faire cesser les troubles manifestement illicites imputables à [REDACTED]

Statuant de nouveau,

- enjoindre à [REDACTED] de remettre à [REDACTED] un exemplaire de la clé du portail d'accès au chemin de la parcelle AD 117 dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir,

- enjoindre à [REDACTED] de remettre à [REDACTED]

[REDACTED] un exemplaire de la clé du portail d'accès au chemin de la parcelle AD 117 dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir,

- assortir cette condamnation d'une astreinte de 50 euros par jour de retard,

A titre subsidiaire,

- condamner [REDACTED] à remettre à [REDACTED]

[REDACTED] ainsi qu'à [REDACTED] sous astreinte de 50 euros par jour à compter de la constatation par voie d'huissier de la fermeture du portail, une clef de celui-ci,

- condamner [REDACTED] verser à [REDACTED]

[REDACTED] la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner [REDACTED] à verser à [REDACTED]

[REDACTED] la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 septembre 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la demande d'expertise :

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile : « *S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé* ».

Le compromis du 28 septembre 2017 a prévu en une annexe n°1 la création d'une servitude de passage sur la parcelle AD 117, sur une bande d'une largeur de 2,50 mètres, sur toute la longueur de la parcelle au profit des parcelles AD 119,116 et 7.

Par l'intermédiaire des notaires et de l'agent immobilier, [REDACTED] a reçu par courriel une réponse des venderesses à ses objections. Cette lettre précise : « *En effet, si, sur le plan cadastral un accès existe, les travaux qu'aurait nécessité sa mise en place n'ont pas été effectués (décaissement (...) enlèvement d'arbres centenaires et destruction d'un mur) et la situation réelle des lieux révèle l'état d'enclave des parcelles au profit desquelles la servitude est constatée. En conséquence, nous vous laissons le choix de signer l'acte définitif -soit le 18 décembre (...) -soit avant la date limite du 27 janvier 2018* ».

[REDACTED] a signé le 8 janvier 2018 l'acte authentique de vente de la propriété cadastrée AD 48-51-112-117-118 qui constitue les servitudes de passage suivantes :

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires du fonds servant constituent au profit du fonds dominant, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droits et préposés, pour leurs besoins personnels.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 2,5 mètres et son emprise est celle du tracé du chemin déjà existant, tel que constaté sur la photographie demeurée annexée aux présentes après mention. » « *Etant ici observé que le passage est situé à droit de l'arbre tel que figurant sur la photographie jointe aux présentes.*

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ».

« Le portail situé à l'entrée de la parcelle cadastrée section AD numéro 117 devra être ouvert et refermé entre chaque passage des usagers des fonds servant et dominant ».

-au profit de la parcelle AD 116 sur les parcelles AD 117 et AD 115
-au profit de la parcelle AD 115 sur la parcelle AD 117
-au profit des parcelles AD123, AD 147, et AD 7 sur les parcelles AD 117 et AD 115 AD 116 AD 125 et AD 146

[REDACTED] soutient que le débats sur la qualification de servitude légale ou conventionnelle est indifférent quant à l'utilité de la mesure d'expertise, dès lors qu'elle n'a consenti à la constitution de servitudes que sur l'affirmation des venderesses selon laquelle les fonds dominants étaient enclavés ; que la mesure d'instruction demandée a pour objet de vérifier la véracité de cette affirmation ; qu'elle entend demander l'annulation de la vente si cette affirmation s'avère fausse.

Il est exact que les fonds dominants désignés au compromis et à l'acte authentique sont en partie différents. Mais en tout état de cause, [REDACTED] indique, dans ses conclusions qu'elle s'est inquiétée du projet d'acte notarié courant décembre 2017, et que ce courriel lui est parvenu le

11 décembre 2017. Il apparaît de ce courriel qui lui a été expliqué qu'un accès existe sur le plan cadastral mais que les venderesses souhaitent constituer des servitudes car les travaux nécessaires à la mise en place de cet accès n'ont pas été effectués.

Dès lors, ce courriel répond aux questions de [REDACTED] qui n'a pas de motif légitime à faire diligenter une expertise aux fins de permettre à la juridiction appelée à statuer de « *déterminer si les parcelles cadastrées AD 115-116-147-123-7 sont enclavées ou disposent au contraire d'une issue suffisante sur la voie publique* » et, dans l'hypothèse d'une enclave de fournir à la juridiction appelée à statuer « *toutes observations de fait permettant de déterminer l'assiette du passage* ».

L'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de sa demande d'expertise.

Sur les demandes des consorts Lainé :

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile : « *Le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire* »

Sur les blocs de pierre en pourtour du chemin localisé sur la parcelle AD n°117 :

Il résulte des dispositions de l'article 701 du code civil que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Il est demandé à la cour d'ordonner à [REDACTED] de retirer les blocs de pierre installés en pourtour du chemin localisé sur la parcelle AD n°117. Cette demande est présentée d'une part, dans le dispositif des conclusions de [REDACTED] propriétaire de la parcelle AD n°115 et d'autre part, dans le dispositif des conclusions des consorts [REDACTED] propriétaires de la parcelle AD 116.

Il est versé aux débats une photographie du chemin, avec des pierres disposées de chaque côté sans que celles-ci apparaissent devant le juge des référés, juge de l'évidence, diminuer ou rendre plus incommode l'usage de la servitude. Par ailleurs, il n'apparaît pas que ces pierres de tailles modiques et simplement posées au sol soient de nature à faire obstacle à un véhicule de secours. Dès lors, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle n'a pas fait droit à ce chef de demande.

Sur le placement d'une boîte aux lettres au niveau du portail d'accès au passage, situé sur la parcelle AD n° 117 :

Cette demande est présentée par les [REDACTED]. Les intéressés se bornent à affirmer que [REDACTED] a retiré leur boîte aux lettres. L'acte constitutif de servitude exclut expressément le stationnement

de véhicule. Dès lors, à supposer que l'opposition de [REDACTED] à ce que la boîte aux lettres des consorts [REDACTED] se trouve au niveau du portail situé sur la parcelle AD n°117 soit établie, Les consorts [REDACTED] ne démontrent pas que cette opposition leur cause un trouble manifestement illicite. Ils seront déboutés de ce chef de demande.

Sur la fermeture à clé du portail d'accès au chemin localisé sur la parcelle AD n°117 :

Il est demandé à la cour :

- d'enjoindre à [REDACTED] de remettre à [REDACTED] et à [REDACTED] un exemplaire de la clé du portail d'accès au chemin de la parcelle AD 117 (conclusions V [REDACTED])
- d'enjoindre à [REDACTED] de ne pas procéder à la fermeture à clef du portail sauf accord préalable de l'ensemble des [REDACTED] sur les horaires de fermeture du portail et remise d'une clé à [REDACTED] (conclusion [REDACTED])

[REDACTED] conteste que le portail est verrouillé.

Ceci étant exposé :

Dans leurs conclusions en page 20, les consorts [REDACTED] confirme que [REDACTED] a mis en place un nouveau portail qui ne nécessite plus de fermeture à clé. [REDACTED] produisent aucun élément de nature à apporter la preuve que le portail est fermé à clé. Dès lors, à défaut pour elles de démontrer l'existence d'un trouble manifestement illicite, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle n'a pas fait droit à ce chef de demande.

Sur la caméra de vidéo surveillance :

[REDACTED] et les [REDACTED] soutiennent que [REDACTED] installé un système de vidéo surveillance qu'elle utilise pour filmer et conserver leur image, les épier, et filmer probablement une partie de leur propriété. [REDACTED] répond qu'elle subit des incivilités sur sa propriété (végétation saccagée, bordures de pierres rejetées, passages avec des véhicules importants tels que camions, tracteurs, fourgons) ; qu'elle a été agressée verbalement le 1^{er} février 2020 par un individu qui avait emprunté le chemin ; que le maire de la commune lui a conseillé d'installer une caméra de vidéo surveillance, dispositif autorisé par la CNIL pour les particuliers souhaitant sécuriser leurs domicile ; que suite à une plainte de [REDACTED] elle a été convoquée à la gendarmerie pour cette installation ; que dans l'attente des suites éventuelles de l'enquête pénale, elle a provisoirement mis la caméra hors service.

Ceci étant exposé :

Il résulte des dispositions de l'article 9 du code civil que chacun a droit au respect de sa vie privée. Les juges peuvent, sans préjudice de la réparation du dommage subi, prescrire toutes mesures, telles que séquestre, saisie et autres, propre à empêcher ou faire cesser atteinte à la vie privée : ces mesures peuvent, s'il y a urgence, être ordonnées en référé.

Il ressort du courriel adressé le 22 juillet 2020 par [REDACTED] à [REDACTED]

