

## A LA UNE

## DIU20315 Portée de l'usage trentenaire sur l'assiette et le mode de la servitude de passage pour cause d'enclave

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 oct. 2025, nos 24-12.678 et 24-18.031, PB

**L'assiette et le mode de la servitude de passage pour cause d'enclave se déterminent par 30 ans d'usage continu, sans nécessairement devoir être pris sur les fonds issus de la division initiale.**

Alors qu'un terrain est enclavé et jouxte deux fonds sur lesquels son propriétaire prend passage depuis plus de 30 ans, l'un des propriétaires – dont l'héritage permet de rejoindre la voie publique – conteste le passage, déclenchant en retour une action en reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage.

Faisant application de l'article 684, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, selon lequel « si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes » (sur les caractères que la division doit revêtir, v. G. Gil, JCl. Civil Code, art. 682 à 685-1, fasc. unique, Servitudes – Servitudes légales – Droit de passage, nos 78 et s.), la cour d'appel retient que cette règle ne peut être écartée par 30 ans d'usage continu d'un chemin situé sur un fonds autre que ceux issus de la division. Elle évince en conséquence la règle de l'article 685, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, en vertu de laquelle « l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par 30 ans d'usage continu ».

La Cour de cassation casse l'arrêt de cour d'appel au visa desdits textes : « La détermination de l'assiette d'un passage par 30 ans d'usage continu rend inapplicables les dispositions de l'article 684 du Code civil (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2003, n° 01-00.855 : Bull. civ. III, n° 69), de sorte que, si l'état d'enclave d'un fonds résulte d'une division, l'assiette du passage permettant son désenclavement est celle acquise par prescription trentenaire, même si elle est située sur des fonds non issus de la division ».

En rappelant cette solution, la Cour de cassation permet de comprendre le spectre de chacune de ces dispositions du Code civil. L'article 684, alinéa 1<sup>er</sup>, – assiette prise sur l'héritage issu d'une division volontaire – voit sa portée retranchée de l'hypothèse de l'article 685, alinéa 1<sup>er</sup> – l'usage continu prime, quelle que soit l'assiette sur lequel il s'exerce. L'article 685, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil règle donc la question du passage éventuel sur un bien non-issu d'une division foncière : tout fonds sur lequel le passage s'est fait pendant 30 ans, à la condition qu'il l'ait été de manière continue, sera celui sur lequel le désenclavement portera.

Comme il est classique en matière de prescription, le comportement du propriétaire passif devant l'action du possesseur a pour conséquence qu'il devra subir la servitude légale de désenclavement, tant dans son assiette que dans son mode d'exercice.

La même logique conduit à relativiser l'application de l'article 683 du même code, préconisant le passage le plus court et le moins dommageable.

*Laetitia Tranchant, professeur à l'université d'Aix-Marseille*

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- L'application de l'exception d'inexécution sans mise en demeure préalable 2
- Protection des locataires âgés : quel montant des ressources à prendre en considération ? 2

## ► CONSTRUCTION

- Imputabilité extensive des désordres décennaux 3
- Précisions sur l'obligation de dépôt d'une demande de dérogation 3

## ► COPROPRIÉTÉ

- Limites du devoir de conseil du syndic 4

## ► DOMAINE PUBLIC

- Quel juge pour la réparation des préjudices causés par l'occupation sans titre d'un parking souterrain ? 4

## ► FISCALITÉ

- Confirmation du régime fiscal applicable à l'activité d'exploitation de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux classés 5
- Droits de mutation à titre gratuit 5

## ► RURAL

- Baux successifs sur un même bien rural : le bail postérieur inopposable mais pas nul 6

## ► SERVITUDES

- Indemnisation du fait de la création d'une servitude de captage d'eau. Quel délai pour saisir le juge de l'expropriation ? 6

## ► URBANISME

- Précisions sur l'obligation d'information et le devoir de conseil du notaire 7

## ► VENTE

- Vente du bien hérité, érigé sans autorisation d'urbanisme 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université