

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Propriété

Copropriété et ensembles immobiliers

Expropriation

PROPRIÉTÉ

Droit de passage : état d'enclave résultant de la division d'un fonds unique

Un passage ne peut être établi que sur les parcelles du fonds divisé lorsque l'état d'enclave de certaines parcelles est la conséquence directe de la division d'un fonds unique alors non enclavé.

Un couple propriétaire en indivision de plusieurs parcelles contigües se sépare et vend certaines d'entre elles à une société. La société sollicite de son voisin une servitude de passage. Face au refus de ce dernier, la société l'assigne aux fins de se voir reconnaître une servitude de passage.

La cour d'appel déboute la société de sa demande au motif que l'état d'enclave résulte de la division du fonds à la suite d'une vente, le passage devait s'opérer sur les terrains qui ont fait l'objet de la division.

La société se pourvoit en cassation considérant que l'état d'enclave de la parcelle préexistait à l'opération de division. La réunion de ces parcelles entre les mains d'un seul propriétaire avant leur revente distincte ne correspond pas aux dispositions de l'article 684 du code civil.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et juge au visa de l'article 684 du code civil que lorsque l'état d'enclave de certaines parcelles est la conséquence directe de la division d'un fonds unique alors non enclavé, un passage ne peut être établi que sur les parcelles du fonds divisé, peu important que la division ait pour effet de reconstituer un état d'enclave de certaines parcelles qui préexistait à la constitution de ce fonds unique.

● Civ. 3^e,
20 nov. 2025,
n° 24-17.240

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Règlement de copropriété et juste titre

Le règlement de copropriété ne constitue pas un juste titre permettant de bénéficier de la prescription acquisitive abrégée.

À la suite de travaux réalisés sans autorisation dans trois cours communes, grevées d'un droit de jouissance, d'une copropriété composée de trois lots appartenant à des copropriétaires différents, un copropriétaire a estimé qu'il s'agissait d'une appropriation illicite des parties communes et a demandé la remise des lieux en leur état initial.

Les défendeurs ont invoqué le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée en vertu de leur titre de propriété et des stipulations du règlement de copropriété.

La cour d'appel a fait droit à leur demande et a jugé qu'il résultait du règlement de copropriété et de l'acte de propriété que les cours situées de part et d'autre du lot n° 2 et derrière celui-ci, étaient affectées à la jouissance spéciale dudit lot, qu'il est expressément mentionné dans le règlement de copropriété que l'acquéreur du second lot aura seul l'usage de la cour comprise en son lot, il pourra les modifier et disposer de ces constructions et cour comme il l'entendra à condition de ne pas nuire aux propriétaires des autres lots. Dès lors, cette mention du règlement de copropriété est suffisante pour établir un juste titre.

Pour censurer les juges d'appel, la Cour de cassation retient que le règlement de copropriété, n'ayant pas de caractère translatif de propriété, ne constitue pas un juste titre permettant de bénéficier de la prescription acquisitive.

● Civ. 3^e,
18 déc. 2025,
n° 24-15.759

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



●●● EXPROPRIATION

Charge de la preuve de l'insuffisance des réseaux faisant obstacle à la qualification de terrain à bâtir en ZAC

La charge de la preuve de l'insuffisance des réseaux appartient à l'expropriant qui conteste la qualification de terrain à bâtir.

Dans le cadre de l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), la commune a exproprié un certain nombre de parcelles. La cour d'appel a considéré que ces parcelles devaient être qualifiées de terrain à bâtir et a fixé le montant de l'indemnité d'expropriation.

La commune conteste cette qualification ainsi que le montant de l'indemnité. Elle invoque qu'il appartient à l'exproprié, qui prétend obtenir une indemnité principale évaluée en fonction de la qualification de terrain à bâtir, de démontrer que les parcelles expropriées sont desservies par des réseaux adaptés. Pour rejeter le pourvoi, la Haute cour juge que la charge de la preuve du caractère suffisant des réseaux appartient à l'expropriant responsable de l'aménagement de la ZAC et seul en possession des informations concrètes issues du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
8 janv. 2026,
n° 24-22.726

CONSEIL NATIONAL
DES BARREAUX
LES AVOCATS



Lefebvre Dalloz

Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéficiaire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.