

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
31 août 2007, RG numéro 06/01579 et Cour d'appel de
Saint-Denis de La Réunion, 1 er février 2008, RG
numéro 06/00603**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 31 août 2007, RG numéro 06/01579 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1 er février 2008, RG numéro 06/00603. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2008, pp.228-228. hal-02610835

HAL Id: hal-02610835

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610835>

Submitted on 18 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

3. DROIT PATRIMONIAL

—
par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion - Co-directrice
du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1.3. Droits Réels

Droits Réels – Servitudes

CA Saint-Denis de la Réunion, 31 août 2007, (n°06/01579)

CA Saint-Denis de la Réunion, 1^{er} février 2008, (n°06/00603)

Le contentieux des servitudes montre les difficultés nées de la coexistence de fonds mitoyens. Toutefois, **l'arrêt (n°06/01579) du 31 août 2007** rappelle que toutes les relations entre voisins ne participent pas nécessairement des servitudes et qu'« *il entre dans les obligations normales de voisinage de laisser au propriétaire du fonds mitoyen le passage nécessaire pour effectuer les travaux indispensables sur son immeuble, étant précisé qu'il ne s'agit nullement en l'espèce d'une servitude de cour commune mais d'un passage limité dans le temps et donnant lieu à indemnisation* ». Pour la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, celui à qui appartient le fonds sur lequel doit passer son voisin pour réaliser des travaux sur son propre fonds, est tenu d'une simple obligation personnelle de ne pas faire : il ne doit pas entraver la circulation de l'autre. Ce propriétaire n'est donc pas engagé *ès-qualités* comme ce serait le cas si une servitude avait été mise en place.

Parmi les décisions sélectionnées, certaines concernent plus particulièrement les servitudes de passage. Ainsi, **l'arrêt (n°06/00603) du 1^{er} février 2008** s'intéresse à l'établissement d'une telle servitude. Le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis avait débouté le demandeur qui réclamait la destruction d'un mur édifié sur son droit de passage. Pour les premiers juges, il n'existait ni servitude conventionnelle, ni servitude légale en l'absence d'état d'enclave qui aurait pu fonder l'existence du droit de passage invoqué. La Cour d'appel rappelle que « *la servitude de passage qui par nature est discontinue ne peut être établie que par titre et son existence ne peut trouver son fondement que dans celui du fonds servant. Une telle servitude ne pouvant s'acquérir par la prescription, son titre constitutif ne peut, conformément aux dispositions de l'article 695 du Code civil, être remplacé que par un titre récongnitif émané du propriétaire du fonds asservi* ». En l'espèce, un tel document n'a pas été produit. En outre, l'acte notarié de vente entre le demandeur et les défendeurs montre qu'aucune servitude conventionnelle n'avait été mise en place. De plus, au regard des éléments matériels constatés, l'état d'enclave n'est pas caractérisé ; par conséquent, les conditions d'existence d'une servitude légale ne sont pas remplies. Ni servitude conventionnelle, ni servitude légale, la demande ne saurait aboutir.