



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8
juin 2007, RG numéro 05/02175 et Cour d'appel de
Saint-Denis de La Réunion, 28 septembre 2007, RG
numéro 06/00353**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 juin 2007, RG numéro 05/02175 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 septembre 2007, RG numéro 06/00353. *Revue juridique de l'Océan Indien*, 2008, 08, pp.228-229. hal-02610836

HAL Id: hal-02610836

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610836>

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

Droits Réels – Servitudes - Assiette et prescription acquisitive

CA Saint-Denis de la Réunion, 8 juin 2007, (n°05/02175)

CA Saint-Denis de la Réunion, 28 septembre 2007, (n°06/00353)

L'arrêt (n°05/02175) du 8 juin 2007 précise qu'en cas d'enclave, la prescription acquisitive de l'article 685 du Code civil peut porter non sur le droit réel mais sur l'assiette et le mode d'exercice de la servitude de passage. En effet, le tracé peut être modifié par l'usage continu et prolongé d'un chemin autre que le chemin initial. Dans le cadre des servitudes de

passage, c'est la solution la plus courte et la moins dommageable conformément aux articles 682 et 683 du Code civil qui doit être privilégiée dans la recherche du tracé le plus approprié pour permettre effectivement le désenclavement d'un fonds. La solution de retenir le tracé acquis par prescription permet de répondre en l'espèce parfaitement à ces objectifs.

L'arrêt (n°06/00353) du 28 septembre 2007 fonde également sa solution sur l'application des règles de la prescription acquisitive. En l'espèce, l'état d'enclavement du fonds était issu d'un partage qui avait créé huit parcelles provenant de la division d'un plus grand terrain qui disposait d'un accès à la voie publique. L'assiette de cette servitude de passage était déterminée dans l'acte pourtant le chemin n'avait pas été implanté selon les indications convenues. Toutefois, la Cour d'appel relève que « *les parcelles (...) proviennent d'un seul et même terrain correspondant au lot n°4 qui bénéficiait en vertu de l'acte de partage d'une servitude conventionnelle de passage (...) dont l'assiette établie depuis plus de trente ans (...) de sorte que le bénéfice de cette servitude s'est poursuivi au profit des parcelles provenant du morcellement de ce lot et notamment de celle des intimés qui sont bien fondés à en réclamer le rétablissement* ». Le chemin actuel devra être maintenu car il a été acquis par prescription. Dans ce cas comme dans l'arrêt précédent, la prescription acquisitive permet de fonder la solution. Si ce mécanisme ne permet pas d'acquérir le droit, il est applicable au tracé de la servitude. Ainsi, « *le fait que le bornage ait révélé que l'assiette du droit de passage se trouvait situé à l'intérieur des limites de sa parcelle ne saurait l'autoriser à faire obstacle au libre exercice de la servitude par les propriétaires du fonds qui en bénéficient* ».