

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
21 mars 2008, RG numéro 06/01360**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 21 mars 2008, RG numéro 06/01360. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2008, pp.229-230. hal-02610838

**HAL Id: hal-02610838**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610838>**

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 - Article 703 du Code civil**

CA Saint-Denis de la Réunion, 21 mars 2008, (n°06/01360)

**L'arrêt (n°06/01360) du 21 mars 2008** aborde le thème de l'extinction des servitudes. En principe, les servitudes sont perpétuelles, cette dérogation au caractère temporaire des droits réels s'explique par leur nécessité. Sans de telle concession d'utilité, le fonds dominant ne saurait être exploité, la servitude se présente comme une véritable condition à la jouissance. Par conséquent, dès qu'elles ne peuvent plus être utilisées, elles sont vouées à disparaître. C'est la règle posée à l'article 703 du Code civil.

En l'espèce, une servitude conventionnelle de passage avait été mise en place entre trois fonds qui à l'origine formaient un seul et même terrain. Les propriétaires du fonds servant

demandaient au juge de prononcer l'extinction de la servitude de passage grevant leur fonds puisqu'elle ne présenterait plus d'utilité ni privée ni publique sur le fondement de l'article 703 du Code civil. L'arrêt rappelle que l'extinction d'une servitude de passage « **résulte soit de la cessation de l'enclave soit de l'impossibilité d'en user en raison d'une modification de l'état des lieux** ». D'après les constatations de l'arrêt, les fonds dominants n'étaient pas enclavés, par conséquent, il s'agissait d'une servitude conventionnelle de passage.

L'acte constitutif ne contient pas d'explication quant aux raisons de sa mise en place. L'argument des propriétaires du fonds servant était que ce droit réel aurait été créé pour atteindre un objectif de sécurité qui n'aurait plus lieu d'être en raison d'une modification de la situation. Toutefois comme cet objectif de sécurité n'a pas été démontré en l'espèce et que le changement de situation invoqué n'apparaît pas pertinent, la Cour d'appel de Saint-Denis rejette la demande tendant à faire constater l'extinction de cette servitude de passage. En outre, il doit être rappelé que « l'inutilité d'une servitude n'est pas une cause d'extinction d'une servitude, mais l'impossibilité de s'en servir » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 28 septembre 2005 : *Bull.civ. III*, n°186).

Un propriétaire d'un des fonds dominants s'opposait à la demande subsidiaire des appelants à être autorisés à réaliser des travaux d'aménagement de l'assiette de la servitude. Comme le fait remarquer la Cour d'appel, « **le propriétaire du fonds servant ne saurait obtenir la limitation de l'assiette sans l'accord des propriétaires des fonds dominants** ». Etre autorisé à faire des travaux et procéder à une limitation de l'assiette de la servitude constituent deux choses distinctes. Ainsi, « **le fait que lors de la cession du fonds servant, le vendeur ait pris l'engagement à l'égard des acquéreurs de procéder à des travaux de délimitation des voies d'accès ne saurait créer au profit de ces derniers, le droit d'imposer unilatéralement une modification de l'assiette de la servitude conventionnelle telle qu'elle a été fixée alors que, comme l'a justement retenu le tribunal, les stipulations convenues de ce chef entre le vendeur et les acquéreurs du fonds servant, ne sont pas opposables aux propriétaires des fonds dominants** ».

Enfin, la dernière question abordée était celle de l'abus : abus du droit réel de servitude dans un premier temps, abus du droit de propriété des propriétaires du fonds servant dans un second temps. Où se trouve la limite ?

Comme le rappelle la Cour d'appel, « **la servitude est un droit réel attaché au fonds pour son usage et son utilité et non pour les besoins de son propriétaire** ». Les propriétaires des fonds dominants avaient développé une activité commerciale sur leur terrain et laissaient leurs clients stationner sur l'aire de la servitude. Les juges ont estimé que « **celui qui bénéficie d'une servitude ne peut en user que suivant son titre et en l'espèce, ce droit est limité au seul passage sur l'aire d'accès à l'ancienne route (...) et non au stationnement** ». Par conséquent, « **les appelants sont fondés à demander que soit respecté l'objet de la servitude limitée au droit de passage** ».

Par ailleurs, « **l'assiette d'une servitude reste la propriété exclusive du titulaire du fonds servant qui peut continuer à en disposer à condition de ne rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode** ». En l'espèce, les propriétaires du fonds servant avaient installé une chaîne non munie d'un cadenas à l'entrée de l'aire de passage. Les titulaires de la servitude en souhaitaient l'enlèvement, or, la Cour d'appel constate que cette installation « **ne vise qu'à dissuader toute intrusion étrangère (...) apparaît toute légitime et ne saurait être considérée comme une atteinte au libre exercice de la servitude ou à sa commodité (...)** ».

*Virtus in medio stat...*