HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 janvier 2008, RG numéro 06/01397 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juillet 2008, RG numéro 05/00297

Céline Kuhn

To cite this version:

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 janvier 2008, RG numéro 06/01397 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juillet 2008, RG numéro 05/00297. Revue juridique de l'Océan Indien, 2009, 09, pp.229-230. hal-02610906

HAL Id: hal-02610906

https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610906v1

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.

Par **Céline KUHN**, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1.3. Droits Réels – Servitudes – Servitude de passage

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 janvier 2008, RG n°06/01397

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juillet 2008, RG n°05/00297

L'arrêt (RG 06/01397) du 11 janvier 2008 commence par rappeler qu'« une servitude de passage, par nature apparente mais discontinue, ne peut s'acquérir que par titre conformément à l'article 691 du Code civil ». En effet, les règles de la prescription acquisitive ne sont pas applicables. La possession d'un tel droit réel ne saurait être utile au sens de l'article 2261 du Code civil (nouvelle numérotation de l'article 2229 issue de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008) puisque par définition, elle ne présente pas le caractère continu. Un acte de passage est un fait de possession qui n'est pas assez constant pour alerter le propriétaire et pour permettre au possesseur de bénéficier du jeu de la prescription acquisitive.

En l'espèce, le propriétaire d'un terrain souhaitait la condamnation du propriétaire du terrain voisin qui avait aménagé un passage sur sa propriété. En outre, le voisin expliquait son

geste par l'état d'enclave de son terrain et revendiquer un droit de passage. Le Tribunal de Grande Instance dans son jugement du 23 août 2006 a débouté ce dernier de sa demande de revendication d'un droit de passage sur la parcelle voisine que son propriétaire est parfaitement en droit de clôturer dans les strictes limites de sa propriété.

La partie déboutée interjette appel. Elle ne fonde pas son argumentation sur son titre de propriété lequel ne mentionne pas l'existence d'une servitude de passage. De plus, aucun des titres pas plus que les extraits du plan cadastral communiqués ne portent trace de l'existence du chemin litigieux reliant la parcelle de l'appelant à la voie publique. En réalité, il s'avère que l'état d'enclave de ce terrain est dû à une division effectuée par son vendeur qui a conservé l'intégralité de la partie bordée par la voie publique sans prévoir de disposition propre à assurer la desserte du lot vendu. Dans ces conditions, en application de l'alinéa 1er de l'article 684 du Code civil : **« 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 »**. En l'espèce, on se situe parfaitement dans cette situation. L'appelant critique cette solution, invoquant l'alinéa 2 du même article afin de justifier ses prétentions sur le chemin qu'il avait aménagé sur une autre parcelle voisine mais la Cour estime qu'il n'apporte pas la preuve qu'aucun passage suffisant ne pourrait être pris sur les fonds divisés. L'origine de l'état d'enclave détermine le débiteur éventuel de la servitude de passage, les textes mettent en place un ordre à respecter. Ce n'est qu'à défaut de solution satisfaisante trouvée à partir des parcelles anciennement unies qu'un autre terrain pourra être sollicité.

La règle posée à l'alinéa 1er de l'article 684 du Code civil crée un accès de droit sur les terrains qui ne formaient avant leur division qu'une seule et même parcelle, sorte de réminiscence de l'ancien objet immobilier. Sur ce point, l'arrêt (**RG 05/00297**) de la Cour d'appel de Saint-Denis du **11 juillet 2008** décide que comme **« il n'est en l'état nullement établi que l'état d'enclave allégué trouve sa cause dans la division d'un fonds d'où il s'en suit que [l'appelant] n'est pas fondé à conclure au débouté de la demande au motif que [l'intimé] ne pourrait demander la création d'une servitude de passage que sur le fonds issu du partage dont il se prévaut »**.