

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
12 décembre 2008, RG numéro 08/00959 et Cour
d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 août 2008, RG
numéro 07/00325**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 12 décembre 2008, RG numéro 08/00959 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 août 2008, RG numéro 07/00325. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2010, pp.177-178. hal-02610967

HAL Id: hal-02610967

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610967>

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 la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

3.1. DROIT DES BIENS

3.1.3. Droits Réels – Servitudes – Notion

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 12 décembre 2008, RG n°08/00959

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 8 août 2008, RG n°07/00325

L'article 637 du Code civil définit la notion de servitude : « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». Il s'agit donc d'un droit réel qui paraît concédé à un immeuble par un autre immeuble. Cette réalité juridique est ainsi rappelée dans l'arrêt n°08/00959 de la Cour d'appel de Saint-Denis en date du 12 décembre 2008 : « (...) *une servitude constitue un droit réel attaché à un fonds et non au profit d'une personne et que sa création ou son existence au profit d'un fonds*

dominant dont les propriétaires successifs peuvent se prévaloir, ne peut trouver son fondement que dans le titre du fonds servant, peu importe qu'il n'en soit pas fait mention dans le titre de propriété du fonds dominant ». La servitude dont les vendeurs sont bénéficiaires ne se transmet pas nécessairement à leurs acquéreurs, tout dépend du fonds, objet de la vente. Il faut que ce soit le fonds dominant sinon la seule qualité d'acquéreur sans autre précision ne confère pas automatiquement le bénéfice d'une servitude. Ainsi, « *aucun élément ne permet de démontrer l'existence du lien juridique de nature à fonder les prétentions des époux X. quant à la servitude dont ils prétendent bénéficier laquelle, au vu des actes produits, est étrangère à leur propre fonds* ».

L'arrêt n°07/00325 rendu le 8 août 2008 précise qu'en matière de servitudes d'écoulement des eaux, « Aux termes des dispositions des articles 640 et suivants du Code civil l'obligation de ne rien faire qui puisse aggraver la servitude du fonds inférieur pèse sur le propriétaire du fonds supérieur ». La servitude crée en effet une obligation de ne pas faire à la charge du propriétaire du fonds grevé. Cette obligation de ne pas faire est la base de l'organisation juridique mise en place par tout droit réel car elle permet de garantir au titulaire de la servitude, de l'usufruit (voir l'article 599 du Code civil : «Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier ») ...etc., l'effectivité des prérogatives liées à sa qualité. Le propriétaire de l'assiette du droit réel est donc le débiteur de cette obligation, c'est même la seule obligation que le droit français tolère en matière de droits réels à la différence des droits personnels qui peuvent comporter toute la panoplie de l'article 1101 du Code civil : faire, ne pas faire et donner.

Le droit réel lui ne saurait par principe, créer à la charge du propriétaire une obligation de faire par exemple. Or, il existe dans notre *corpus* des manifestations de ces obligations de faire « exceptionnelles ». Ainsi l'obligation d'entretien de la servitude qui peut être à la charge du propriétaire du fonds servant (articles 698 et 699 du Code civil) mais il ne s'agit que d'une possibilité si le titre établissant la servitude le précise. L'on pense aussi à l'obligation légale du nu-propriétaire de payer les grosses réparations (article 605 du Code civil) mais la Jurisprudence lui a fait perdre tout contenu obligationnel en estimant que « l'usufruitier ne peut agir contre le nu-propriétaire pour le contraindre à effectuer les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'ensemble soumis à l'usufruit » (Cass. 3^{ème} civ., 10 juillet 2002, n°pourvoi : 00-22158 ; solution classique déjà énoncée par l'arrêt de la Chambre des Requetes du 10 décembre 1900 : DP. 1901. I. 209).