



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
11 juillet 2008, RG numéro 05/00297, Cour d'appel de
Saint-Denis de La Réunion, 7 novembre 2008, RG
numéro 07/01132 et Cour d'appel de Saint-Denis de La
Réunion, 19 septembre 2008, RG numéro 07/00437**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juillet 2008, RG numéro 05/00297, Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 novembre 2008, RG numéro 07/01132 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008, RG numéro 07/00437. *Revue juridique de l'Océan Indien*, 2010, 10, pp.178-179. hal-02610968

HAL Id: hal-02610968

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610968>

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

3.1.3. Droits Réels – Servitudes – Servitude de passage

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

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 novembre 2008, RG n°07/01132

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008, RG n°07/00437

L'article 682 du Code civil dispose que « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage

suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

L'arrêt n°05/00297 rendu le 11 juillet 2008 par la Cour d'appel de Saint-Denis rappelle les éléments qui sont pris en compte par les juges dans le cadre de l'établissement d'une servitude de passage. Ainsi, « *il résulte d'un PV de constat en date du 16 août 2002 que la parcelle (...) est actuellement seulement accessible par un chemin piétonnier (...) Il n'est pas contestable pour résulter des énonciations de l'acte notarié qu'il existe un bâti sur cette parcelle et la vocation de celle-ci à être habitée justifie qu'elle dispose, au regard des conditions actuelles de vie et de la nécessité de permettre l'accès des secours, d'un passage suffisamment large par rapport à la voie publique pour permettre de rentrer un véhicule automobile* ». Un simple chemin piétonnier ne suffit pas à désenclaver un terrain, celui-ci doit pouvoir être accessible par un véhicule automobile. Il s'agit d'une appréciation souveraine des juges du fond comme la Cour de cassation a eu l'occasion de le préciser dans un arrêt du 5 mars 1974 rendu par sa Troisième chambre civile (Cass. 3^{ème} civ., 5 mars 1974 : *Bull. civ. III*, n°102).

En outre, pour refuser l'établissement d'une telle servitude sur son terrain, le voisin invoquait que l'état d'enclave provenait de la division d'un fonds due à un partage. En effet, dans ce cas, le propriétaire du fonds enclavé ne peut réclamer le bénéfice de l'article 682 du Code civil. Or, la Cour constate que « *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'ensuit que Madame X. n'est pas fondée à conclure au débouté de la demande au motif que Monsieur Y. ne pourrait demander la création d'une servitude de passage que sur le fonds issu du partage dont il se prévaut* ».

Alors que dans l'arrêt n°07/01132 du 7 novembre 2008, la Cour d'appel de Saint-Denis a fait application de l'alinéa 1^{er} de l'article 684 du Code civil qui dispose que « *Si l'enclave résulte de la division par suite d'une vente, d'un échange ou 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 effet, dans cette espèce, comme « *une servitude conventionnelle a été prévue à la charge de leurs propres parcelles au profit de celle de leur frère ce qui confirme que le partage est bien à l'origine de l'enclave invoquée par l'intimé sans que l'acte en cause ait tiré toutes les conséquences de cette situation au regard des prescriptions de l'article 684 du Code civil. En conséquence la demande de Monsieur X. tendant à revendiquer une servitude de passage sur le terrain de l'appelante n'est pas fondée alors qu'il lui appartient en application du texte précité de réclamer un accès sur les terrains dont les cessions opérées par son auteur ont entraîné l'état d'enclave* ».

L'arrêt n°07/00437 en date du 19 septembre 2008 précise qu'« *il résulte des dispositions de l'article 682 du Code civil que l'indemnité due au propriétaire du fonds servant doit être proportionnée au dommage qui peut lui être occasionné* ». Ainsi, le propriétaire du terrain grevé par la servitude de passage perçoit un dédommagement pécuniaire qui va être calculé en fonction de l'atteinte subie à sa jouissance. L'appréciation de cette atteinte est une appréciation *in concreto* puisque l'arrêt précise : « *Or en l'espèce il est établi et reconnu que la portion de terrain propriété de la société sur laquelle se situe l'assiette de la servitude de passage est une ravine en nature de fossé d'écoulement pluvial qui ne peut avoir d'autre usage que celui-ci de sorte que le dommage subi est très modéré. En conséquence l'indemnité qui a été calculée sur la base de la valeur moyenne du mètre carré du terrain dans le secteur comme l'a suggéré l'expert et retenu par le tribunal, sera eu égard à ces circonstances, minorée* ».