



Le propriétaire d'un moulin fait une renonciation actée du droit à l'usage de l'eau

publié le **01/02/2013**, vu **2710 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La seule inaction du propriétaire d'un établissement ancien, riverain à un cours d'eau qui est titulaire de droits sur l'eau ne suffit pas à la renonciation des droits. La renonciation doit être déterminée par un acte manifestant une volonté non équivoque, une action positive, qui entraîne renonciation.

La seule inaction du propriétaire d'un établissement ancien, riverain à un cours d'eau qui est titulaire de droits sur l'eau ne suffit pas à la renonciation des droits.

La renonciation doit être déterminée par un acte manifestant une volonté non équivoque, une action positive, qui entraîne renonciation.

Ainsi, l'ancien propriétaire qui a effectivement renoncé au droit d'usage de la force motrice d'un ruisseau par le biais d'une convention, le nouveau propriétaire ne peut pas le revendiquer sur le fondement que ce droit découle d'une présomption de propriété lui étant favorable.

Cass. 3e civ. 28 novembre 2012 n° 11-20.156 (n° 1426 FS-PB), Février c/ Aileron et a.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 16 mars 2011), que M. X..., propriétaire d'un moulin, a assigné M. et Mme Y..., propriétaires des parcelles sur lesquelles passe le bief alimentant le moulin, en revendication de la propriété de l'entier canal, des francs-bords et des vannages ; que M. et Mme Y... ont appelé en garantie leurs vendeurs, M. et Mme Z... ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'un droit d'usage, fondé en titre, de la force motrice produite par l'écoulement d'eaux courantes, lequel emporte présomption de propriété, au bénéfice du maître du moulin, des canaux et dispositifs utiles à l'usage de celui-ci, ne se perd que si la force motrice du cours d'eau n'est plus susceptible d'être utilisée par son détenteur, du fait de la ruine ou du changement d'affectation des ouvrages essentiels destinés à utiliser la pente et le volume du cours d'eau ; qu'en l'espèce, la cour qui, après avoir constaté que le moulin avait continué d'être utilisé par M. X..., au moyen d'une turbine positionnée sous le moulin et alimentée par l'énergie motrice provenant d'une prise d'eau située en amont, a ensuite décidé que M. X... avait perdu le droit

d'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a omis de tirer les conséquences légales qui s'induisaient de ses propres constatations au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L. 214-6 du code de l'environnement ;

2°/ que seuls la ruine ou le changement d'affectation des ouvrages essentiels destinés à utiliser la pente et le volume d'un cours d'eau justifient la perte d'usage de la force motrice produite par l'écoulement d'eaux courantes ; qu'en l'espèce, la cour, qui a décidé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, car son auteur, Georges X..., avait renoncé à toute activité de minoterie ou meunerie et que tous les équipements du moulin nécessaires à cette activité avaient été démontés, quand les ouvrages essentiels du moulin destinés à utiliser la pente et le volume du cours d'eau étaient restés en place et avaient continué à fonctionner, a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L. 214-6 du code de l'environnement ;

3°/ que le droit d'user de la force motrice d'un cours d'eau ne se perd que si les ouvrages essentiels pour la capter sont désaffectés ou ruinés ; qu'en l'espèce, la cour, qui a estimé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, car le moulin en cause avait bénéficié d'un règlement du 26 août 1881 l'affectant, avec des équipements spécifiques destinés à la prise de l'eau, à l'activité exclusive de meunerie ou minoterie, et l'exposant ne justifiant avoir bénéficié d'une autorisation de changer l'affectation du moulin, non plus que son fonctionnement grâce à l'installation d'une turbine, à l'aménagement d'un bief prenant eau au niveau de l'ancien réservoir de l'usine supérieure, ainsi que d'une conduite forcée, quand les ouvrages essentiels à la captation de la force motrice du ruisseau de La Planche avaient continué à fonctionner, a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L. 214-6 du code de l'environnement ;

4°/ qu'un règlement d'eau qui autorise le fonctionnement d'un moulin vaut autorisation administrative indépendamment de l'existence du droit fondé en titre ; qu'en l'espèce, l'activité du moulin de Saint-Pierre avait été autorisée par arrêté préfectoral du 26 août 1881 qui n'avait jamais été abrogé, de sorte que la cour, qui a estimé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a violé les articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble l'article L. 214-6 du code de l'environnement ;

5°/ qu'il existe une présomption de propriété, au profit du propriétaire d'un moulin, du bief artificiel qui écoule l'eau en ses parties supérieure d'amenée et inférieure d'évacuation, ainsi que de la bande de terrain longeant chaque rive ; qu'en l'espèce, la cour, qui a énoncé que " les équipements destinés au fonctionnement de l'usine supérieure n'étaient pas, en 1881, des accessoires nécessaires au fonctionnement de l'usine inférieure ", quand il importait seulement que le bief d'amenée d'eau revendiqué par M. X..., ainsi que la conduite forcée installée à l'extrémité de ce bief, soient actuellement indispensables à l'exercice de son droit d'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a violé les articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble l'article L. 214-6 du code de l'environnement ;

Mais attendu d'une part que M. X... n'ayant pas soutenu que le règlement d'eau fixé par arrêté préfectoral du 26 août 1881 qui autorisait l'activité du moulin de Saint-Pierre n'avait jamais été abrogé et valait autorisation administrative indépendamment de l'existence du droit fondé en titre, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Et attendu d'autre part qu'ayant retenu que si le droit d'usage de la force motrice de l'eau alimentant le moulin de Saint-Pierre avait été fondé en titre, son existence étant établie antérieurement à l'abolition des droits féodaux, il résultait de la convention signée le 12 mars 1969 entre l'Association nationale de la meunerie française et M. Georges X..., auteur de M. X..., que M. Georges X... avait cessé son activité le 11 septembre 1968, s'était engagé à démonter le matériel du moulin, avait perçu en contrepartie une indemnité et que le moulin s'était trouvé effectivement

démonté et en cessation totale et volontaire d'activité, la cour d'appel, qui a pu en déduire une renonciation de Georges X... au droit d'usage de la force motrice du ruisseau, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer 2 500 euros à M. et Mme Y... ; rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit novembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté le propriétaire d'un moulin (M. Patrice X...) de sa demande tendant à voir constater que l'intégralité du canal d'amenée d'eau à son moulin et de décharge était sa propriété, ainsi que les vannages et une bande de terre constituant le franc-bord du canal, situés sur les parcelles de leurs voisins (M. et Mme Y...),

AUX MOTIFS QUE sont regardées comme fondées en titre ou ayant une existence légale, les prises d'eau sur les cours d'eau non domaniaux qui, soit ont fait l'objet d'une aliénation comme bien national, soit sont établies en vertu d'un acte antérieur à l'abolition des droits féodaux ; qu'une prise d'eau est présumée établie en vertu d'un droit antérieur à l'abolition des droits féodaux, dès lors qu'est prouvée son existence matérielle avant cette date ; qu'en l'espèce, il résultait de la carte topographique « Cassini » ou de l'Académie, dont les relevés sur le terrain avaient débuté en 1750 pour être achevés en 1789, qu'y figurait un moulin à eau, lieu-dit « La Planche », en amont du moulin de Chobolet, devenu usine des Chobolets, sur le plan général du règlement d'eau du ruisseau de La Planche ou Rochefollet, dressé le 23 avril 1881 ; que, certes, la carte topographique ne permettait pas de distinguer s'il s'agissait du moulin dit supérieur ou du moulin inférieur, objet du présent litige, ou des deux ; que, néanmoins, l'ouvrage « Patrimoine industriel de la Charente Maritime » qui reproduit une photographie du moulin dit de Saint Pierre (usine inférieure) précisait qu'il s'agissait d'un moulin à blé reconstruit et transformé en minoterie durant le 4ème quart du XIXème siècle ; qu'au regard de ces éléments, il y avait lieu de considérer que le moulin de Saint Pierre avait été fondé en titre, son existence étant établie antérieurement à l'abolition des droits féodaux ; que, cela étant, la force motrice produite par l'écoulement d'eaux courantes ne peut faire l'objet que d'un droit d'usage et, en aucun cas, d'un droit de propriété ; qu'il en résultait qu'un droit fondé en titre se perd lorsque la force motrice du cours d'eau n'est plus susceptible d'être utilisée par son détenteur du fait de la ruine ou du changement d'affectation des ouvrages essentiels destinés à utiliser la pente et le volume de ce cours d'eau ; qu'en l'espèce, il résultait du plan général du règlement d'eau du ruisseau de La Planche ou Rochefollet du 23 avril 1881 et des règlements d'eau afférents aux deux usines sises à La Planche à l'époque, soit celui du 26 avril 1881 pour l'usine dite supérieure et celui du 26 août

1881 pour l'usine dite inférieure, que les éléments destinés à leur utilisation respective de la force motrice du ruisseau de La Planche étaient distincts ; qu'en effet, si elles bordaient toutes deux le ruisseau de La Planche, elles avaient des réservoirs distincts à partir desquels s'effectuait leurs prises d'eau et des canaux de décharge distincts ; que le règlement d'eau du 26 août 1881 concernant l'usine inférieure prévoyait notamment une retenue à la cote 9. 900 du plan dressé par l'ingénieur, un déversoir de 4/ 4 m de longueur établi sur la rive gauche à 11 mètres en amont de l'usine, cote 10. 92, un vannage de décharge au dessous du plan de la retenue fermé par un pertuis immédiatement en aval du déversoir ; que l'usine supérieure disposait, quant à elle, d'une retenue à la cote 13. 290, et son canal de décharge, très dénivelé, retournait au lit du ruisseau en amont de l'usine inférieure et de la retenue de cette dernière ; que les deux installations étaient donc indépendantes ; que l'usine inférieure n'était alimentée, ni par le bief aujourd'hui revendiqué par M. Patrice X..., lequel prenait l'eau au niveau de l'ancien réservoir de l'usine supérieure, sur la parcelle actuellement cadastrée 499, à la gauche de l'ancien canal de décharge de l'usine supérieure, ni par la conduite forcée installée à partir de l'extrémité de ce bief pour aboutir en contrebas au niveau du cours d'eau de La Planche sous les bâtiments cadastrés 116 et anciennement 1219, constituant l'ancien moulin de l'usine inférieure ; que l'époque d'édification de ces ouvrages permettant d'utiliser la force motrice hydraulique découlant du très important dénivelé entre l'amont de l'ancienne usine supérieure et l'usine inférieure, ni le ou les auteurs, n'étaient pas déterminés ; que les équipements destinés au fonctionnement de l'usine supérieure n'étaient donc pas en 1881 des accessoires nécessaires au fonctionnement de l'usine inférieure ; qu'il était établi que l'arrêté du 26 avril 1881 autorisant et réglementant l'usine supérieure de La Planche avait été rapporté à la demande des propriétaires de l'époque, les consorts A... B..., aux conditions suivantes :- le coursier de l'usine sera fermé complètement par un barrage en maçonnerie rejointoyé au ciment, de façon que toutes les eaux s'écoulent par le canal de décharge ; - le déversoir sera conservé, les vannes de décharge seront enlevées ; - aucun obstacle ne devra être placé dans le canal de décharge, ni dans le pertuis des vannes, ni au-dessus du réservoir ; que MM. A... et B..., copropriétaires de l'usine supérieure à l'époque, avaient en effet sollicité la suppression de l'usine en chômage depuis très longtemps et la visite des lieux, ainsi qu'il résultait du rapport du subdivisionnaire du 17 avril 1915, avait fait ressortir qu'étant donnée la pente énorme, le canal de décharge de l'usine supérieure pourrait aisément écouler toutes les eaux du ruisseau, à la condition que leur accès soit laissé libre, seul le coursier (ancien lit du ruisseau) devant être fermé définitivement par un mur en maçonnerie ; que c'était dans ces conditions qu'il avait été constaté, par procès-verbal de récolement du 27 novembre 1916, que le coursier était définitivement fermé par un mur en maçonnerie et que les vannes de décharge avaient été enlevées, l'ancien canal de décharge de l'usine supérieure étant dès lors devenu le lit naturel du ruisseau, un délai supplémentaire étant laissé aux pétitionnaires pour réparer la digue sise sur la rive droite et nettoyer le déversoir et le ruisseau ; qu'il résultait de ces constatations, d'une part, que les vannes de l'ancien canal de décharge de l'usine supérieure avaient été définitivement enlevées entre 1915 et 1917, afin de laisser libre en permanence l'écoulement des eaux du ruisseau de La Planche et, d'autre part, qu'à cette époque, le bief aujourd'hui revendiqué par M. X... n'existait pas et avait été édifié postérieurement au démontage définitif de l'usine supérieure ; que le démontage des installations de l'usine supérieure en 1915-1917 n'avait pas empêché la continuation de l'exploitation du moulin de Saint Pierre (usine inférieure) dont les installations étaient autonomes et dont la prise d'eau sur le ruisseau, nécessaire au fonctionnement du moulin, telle qu'autorisée par le règlement d'eau du 26 août 1881, se trouvait bien en aval de l'usine supérieure ; que, par ailleurs, le règlement d'eau applicable à l'usine inférieure avait été pris pour autoriser Léon X... à maintenir en activité l'usine à moudre le blé sise à La Planche inférieure ; que l'article 13 de ce règlement énonçait que le pétitionnaire ne pourrait former quelque entreprise nouvelle ou changer l'état des lieux sans y être autorisé ; que le moulin de l'usine inférieure ou usine hydraulique avait été attribué, lors d'un partage d'ascendant du 22 août 1907, à Ernest X..., puis à Georges X..., par un partage d'ascendants du 13 octobre 1931 ;

qu'il résultait de la convention signée le 12 mars 1969, entre l'Association Nationale de la Meunerie Française et M. Georges X..., que ce dernier, propriétaire du fonds de commerce et d'industrie dit du Moulin de La Planche, s'était fait radier du registre du commerce pour cessation d'activité, le 11 septembre 1968 et avait été autorisé, à compter de la signature de ladite convention, à cesser son activité de meunerie, s'obligeant concomitamment à démonter le matériel du moulin, à disperser ce matériel et à déclarer dans les trois mois la cessation de son activité et le démontage du moulin, le contingent de mouture de blé qui lui avait été attribué étant supprimé, avec interdiction désormais de rétablir au lieu du moulin aucune installation de mouture de céréales pour la consommation humaine, ainsi que toute commercialisation de farines, semoules ou gruaux destinés à la consommation humaine ; qu'en contrepartie de ces obligations, Georges X... avait perçu une indemnité de 16. 212, 50 F ; qu'il résultait, enfin, de la lettre adressée le 30 novembre 1970 par le directeur général de l'Office national interprofessionnel des céréales au président de l'ANMF, qu'il avait été justifié de la cessation d'activité et de l'enlèvement de l'outillage équipant anciennement le moulin et que le contingent de quintaux attribué au moulin avait été consécutivement supprimé ; qu'en conséquence, le moulin de l'usine inférieure dit moulin de Saint Pierre, qui bénéficiait d'un règlement d'eau pour une usine à moudre le blé, s'était trouvé démonté et en cessation totale et volontaire d'activité moyennant indemnité, entre 1969 et 1970 ; qu'il n'était nullement justifié par Patrice X... que l'un de ses auteurs aurait obtenu une autorisation quelconque de modifier la nature de l'entreprise, pour l'exploitation de laquelle le règlement d'eau du 26 août 1881 était intervenu au bénéfice du moulin inférieur au profit de Léon X... et notamment son fonctionnement grâce à l'installation d'une turbine positionnée sous le moulin, alimentée par l'énergie provenant d'une prise d'eau en amont du moulin supérieur désaffecté ; que le moulin de l'usine inférieure, initialement fondé en titre, des suites de la renonciation explicite de Georges X... contre indemnité à toute activité de meunerie ou de minoterie, pour l'exercice de laquelle il bénéficiait, ainsi que ses auteurs, d'un règlement d'eau spécifiquement établi à cet effet, et du démantèlement volontaire des équipements du moulin nécessaire à son exploitation, avait donc perdu à cette date le droit d'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche ; que Patrice X... ne pouvait disposer de plus de droits que ses auteurs et ce, même s'il avait acquis le 14 août 2003 de Mme C..., née X..., la parcelle 1219 qui avait été attribuée à celle-ci en tant que maison d'habitation mitoyenne à celle de Patrice X..., sise sur la parcelle 116, à l'occasion de l'acte de donation partage du 12 novembre 1982, parcelles sur lesquelles se trouvait, adjacent au corps de bâtiment, un bâtiment de servitude dit « ancien moulin » ; que, ne disposant d'aucune autorisation d'exploitation de la force motrice du ruisseau de La Planche et celle dont ses auteurs disposait ayant disparu de manière volontaire dans les conditions rappelées ci-dessus, il ne pouvait en conséquence soutenir que le bief qui traversait la parcelle AH 499, le canal de décharge et les vannages qui se trouvaient sur la parcelle AH 498 et AH 500, parcelles appartenant exclusivement aux époux D... au regard de leur titre de propriété, seraient sa propriété par accession, en application de l'article 546 du code civil ;

ALORS D'UNE PART QU'un droit d'usage, fondé en titre, de la force motrice produite par l'écoulement d'eaux courantes, lequel emporte présomption de propriété, au bénéfice du maître du moulin, des canaux et dispositifs utiles à l'usage de celui-ci, ne se perd que si la force motrice du cours d'eau n'est plus susceptible d'être utilisée par son détenteur, du fait de la ruine ou du changement d'affectation des ouvrages essentiels destinés à utiliser la pente et le volume du cours d'eau ; qu'en l'espèce, la cour qui, après avoir constaté que le moulin avait continué d'être utilisé par M. X..., au moyen d'une turbine positionnée sous le moulin et alimentée par l'énergie motrice provenant d'une prise d'eau située en amont, a ensuite décidé que M. X... avait perdu le droit d'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a omis de tirer les conséquences légales qui s'induisaient de ses propres constatations au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L 214-6 du code de l'environnement ;

ALORS D'AUTRE PART QUE seuls la ruine ou le changement d'affectation des ouvrages

essentiels destinés à utiliser la pente et le volume d'un cours d'eau justifient la perte d'usage de la force motrice produite par l'écoulement d'eaux courantes ; qu'en l'espèce, la cour, qui a décidé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, car son auteur, Georges X..., avait renoncé à toute activité de minoterie ou meunerie et que tous les équipements du moulin nécessaires à cette activité avaient été démontés, quand les ouvrages essentiels du moulin destinés à utiliser la pente et le volume du cours d'eau étaient restés en place et avaient continué à fonctionner, a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L 214-6 du code de l'environnement ;

ALORS DE PLUS QUE le droit d'user de la force motrice d'un cours d'eau ne se perd que si les ouvrages essentiels pour la capter sont désaffectés ou ruinés ; qu'en l'espèce, la cour, qui a estimé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, car le moulin en cause avait bénéficié d'un règlement du 26 août 1881 l'affectant, avec des équipements spécifiques destinés à la prise de l'eau, à l'activité exclusive de meunerie ou minoterie, et l'exposant ne justifiant avoir bénéficié d'une autorisation de changer l'affectation du moulin, non plus que son fonctionnement grâce à l'installation d'une turbine, à l'aménagement d'un bief prenant eau au niveau de l'ancien réservoir de l'usine supérieure, ainsi que d'une conduite forcée, quand les ouvrages essentiels à la captation de la force motrice du ruisseau de La Planche avaient continué à fonctionner, a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble de l'article L 214-6 du code de l'environnement ;

ALORS EN OUTRE QU'un règlement d'eau qui autorise le fonctionnement d'un moulin vaut autorisation administrative indépendamment de l'existence du droit fondé en titre ; qu'en l'espèce, l'activité du moulin de Saint Pierre avait été autorisée par arrêté préfectoral du 26 août 1881 qui n'avait jamais été abrogé, de sorte que la cour, qui a estimé que M. X... avait perdu l'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a violé les articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble l'article L 214-6 du code de l'environnement ;

ALORS ENFIN QU'il existe une présomption de propriété, au profit du propriétaire d'un moulin, du bief artificiel qui écoule l'eau en ses parties supérieure d'amenée et inférieure d'évacuation, ainsi que de la bande de terrain longeant chaque rive ; qu'en l'espèce, la cour, qui a énoncé que « les équipements destinés au fonctionnement de l'usine supérieure n'étaient pas, en 1881, des accessoires nécessaires au fonctionnement de l'usine inférieure », quand il importait seulement que le bief d'amenée d'eau revendiqué par M. X..., ainsi que la conduite forcée installée à l'extrémité de ce bief, soient actuellement indispensables à l'exercice de son droit d'usage de la force motrice du ruisseau de La Planche, a violé les articles 544, 546 et 644 du code civil, ensemble l'article L 214-6 du code de l'environnement.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté le propriétaire d'un moulin (M. Patrice X...) de sa demande tendant à voir constater qu'il bénéficiait d'une servitude par destination du père de famille concernant l'ensemble des accessoires du moulin et, plus précisément, le bief, le vannage et le canal dans son ensemble sis sur les parcelles de leurs voisins (M. et Mme Y...),

AUX MOTIFS QUE, contrairement à ce qu'il soutenait, M. Patrice X... ne s'était pas fait attribuer un moulin ou une usine hydraulique par l'acte de donation-partage du 12 novembre 1982 ; que son lot n° 8 ne consistait entre autres qu'en une maison d'habitation composée d'un rez-de-chaussée de deux pièces et d'un premier étage de deux pièces avec grenier au-dessus, dépendances et terrains attenants (article 1) ; que le lot n° 7 attribué à Mme C... comportait, sur la parcelle A 1219, une maison d'habitation composée d'un rez-de-chaussée avec un couloir et une grande pièce, un étage avec un couloir et une grande pièce, grenier au-dessus, dépendances ;

que l'acte précisait que l'immeuble situé à Saint-Vaize cadastré section A n° 1219 attribué à Mme C..., née X..., et l'immeuble situé à Bussac section AH n° 116 attribué à Patrice X..., formaient un seul corps de bâtiments, la séparation intérieure étant déterminée par une cloison partant du rez-de-chaussée et s'arrêtant au plafond du premier étage et devant être prolongée jusqu'à la toiture à première demande d'une des parties, et « en ce qui concerne le bâtiment de servitude (ancien moulin) compris dans le n° 1219 et le n° 116 adjacent au corps de bâtiment ci-dessus, la séparation intérieure existante au rez-de-chaussée approximativement dans le prolongement de la cloison de l'habitation servira de base à la séparation du 1er et 2ème étage, qui sera réalisée à la première demande de l'une des parties, et à frais communs » (renvoi 3/// page 27 de l'acte) ; que cet acte confirmait qu'à la date de cette donation, le moulin avait été totalement démantelé, les locaux ayant été divisés en deux habitations mitoyennes mais distinctes, l'une sise sur la parcelle 116 (commune de Saint-Vaize) et l'autre sur la parcelle 1219 (commune de Bussac) ; qu'au demeurant, M. X... invoquait une servitude de passage par destination du père de famille sur les parcelles AH 448 et AH 500 appartenant aux époux Y... pour les avoir acquises de Mme Z... ; que Mme Claudine X..., épouse Z..., s'était, en effet, vu attribuer, aux termes de l'acte de partage du 12 novembre 1982, le lot n° 4, comprenant notamment un bâtiment en ruine (issu de l'ancienne usine supérieure), cadastré commune de Saint-Vaize, section A n° 1222 et 1124 (article 1) et diverses parcelles de terre cadastrées commune de Bussac, section AH notamment sous les n° 498, 499, 500 et 501 (article 2), biens qu'elle avait vendus aux époux Y..., selon acte du 17 mars 2003 ; que ces biens appartenaient en propre à Mme B..., épouse de Georges X..., qui les avait acquis par donation à titre de partage anticipé, selon acte du 12 15 novembre 1947, tandis que les parcelles constituant l'article premier du lot n° 8 attribué à Mme C... appartenaient en propre à M. Georges X... pour lui avoir été attribuées par acte de donation consenti par ses parents ; que les divers actes de propriété versés aux débats établissaient en effet que les fonds sur lesquels se trouvaient respectivement les deux usines avaient toujours appartenu à des propriétaires différents ; qu'en conséquence, les dispositions de l'article 693 du code civil ne pouvaient recevoir application, le seul fait qu'à un moment donné les propriétaires respectifs, à savoir Georges X... et Irène B..., aient été unis par les liens du mariage, ne satisfaisant pas à l'exigence d'un propriétaire unique ayant par la suite divisé son fonds ; qu'en outre, aucun des titres de propriété afférents aux deux usines ne portaient mention d'une servitude de passage consentie par les propriétaires de l'usine supérieure au profit de l'usine inférieure ; qu'enfin, les deux usines, au moment du partage de 1982, étant démantelées et ayant cessé toute activité par l'expression de la volonté de leurs propriétaires respectifs dans les conditions définies ci-dessus, les donateurs n'avaient pas lieu de prévoir l'aménagement d'une servitude de passage au profit des fonds ayant supporté l'ancien moulin inférieur sur ceux ayant supporté l'ancien moulin supérieur, pour procéder à l'entretien d'installations désaffectées, alors qu'au contraire, ils avaient bien prévu les modalités de séparation des habitations sises sur les parcelles A 1219 et AH 116 et organisé une servitude relative à l'usage d'une cour entre, d'une part, les biens attribués Mmes C... et E... et, d'autre part, les immeubles attribués à Mmes E... et Z... ; qu'il n'existait au surplus aucun signe apparent de servitude qui aurait pu être aménagée par les époux X...-B... suite à la division parcellaire ayant permis le partage entre Claudine Z... et Patrice X..., les photographies versées aux débats établissant qu'au contraire les propriétés de M. Patrice X... et des époux Y... étaient séparées par un grillage dont l'ancienneté et notamment l'antériorité à la vente Z...-Y... n'était pas contestée,

ALORS D'UNE PART QU'une servitude par destination du père de famille ne peut exister que si les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire ; qu'en l'espèce, la cour, qui a exclu l'existence d'une servitude par destination du père de famille, car les deux fonds en cause n'auraient pas appartenu au même propriétaire, alors qu'ils émanaient d'époux ayant réalisé une donation-partage de leurs biens au profit de leur huit enfants, a violé les articles 692, 693 et 694 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU'une servitude peut être constituée par destination du père de famille ;

qu'en l'espèce, la cour, qui a écarté toute servitude par destination du père de famille grevant le fonds de M. et Mme Y... au profit de celui de M. X..., dans la mesure où les deux usines – dont l'usine inférieure, desservie par le moulin de l'exposant – étaient démantelées en 1982, date de la donation-partage, de sorte que les donataires n'avaient pas lieu de prévoir l'aménagement d'une servitude au profit des fonds ayant supporté l'ancien moulin inférieur sur ceux ayant supporté l'ancien moulin supérieur, quand le moulin de Saint Pierre avait continué à être utilisé pour produire de l'électricité après la cessation de l'activité de minoterie, a privé sa décision de base légale au regard des articles 692, 693 et 694 du code civil ;

ALORS ENFIN QU'une servitude par destination du père de famille doit être révélée par un signe extérieur ; qu'en l'espèce, la cour, qui a estimé qu'aucun signe extérieur ne révélait la servitude par destination du père de famille constituée au profit du fonds de M. X..., quand la situation des lieux (moulin en activité) et l'aménagement des ouvrages (canaux, vannages) nécessaires à l'utilisation du moulin, constituaient de tels signes extérieurs, a violé les articles 692, 693 et 694 du code civil.