

SEPTEMBRE 2012



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les servitudes et relations entre voisins

LE DROIT DE PASSAGE

Un propriétaire dont le fonds est enclavé peut obtenir sur un terrain voisin un passage afin d'assurer la desserte de son fonds à charge éventuellement d'une indemnité proportionnelle au dommage occasionné (*c. civ. : art 682*). L'état d'enclave doit être involontaire. Il se définit comme une absence ou une insuffisance d'accès à la voie publique. Ce droit de passage concerne le sol et peut concerner les canalisations enterrées (gaz, évacuation des eaux pluviales ou usées, adduction d'eau...). La jurisprudence étant incertaine sur ce point, il est vivement conseillé de préciser toutes les caractéristiques de la servitude. La servitude de passage peut également être conventionnelle et résulter d'un acte écrit.

QUI ASSUME LA CHARGE DE L'ENTRETIEN ET DES RÉPARATIONS DU PASSAGE ?

Normalement les frais relatifs au passage sont à la charge du bénéficiaire de la servitude. Toutefois si les propriétaires des deux terrains utilisent le passage, ils seront chacun tenus de contribuer aux frais d'entretien et de réparation du passage. La convention peut prévoir le mode de répartition de ces frais.

QUELLE EST L'ASSIETTE D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?

Le passage ne peut s'effectuer n'importe où et n'importe comment. Il doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique et il doit causer le moins de dommage possible à la propriété du voisin le supportant. L'assiette et le mode d'utilisation sont fixées conventionnellement entre les parties, cette solution amiable est à privilégier. A défaut d'accord, le juge fixe les modalités de passage et son assiette, éventuellement le montant de l'indemnité (compétence du tribunal de grande instance).

A QUEL MOMENT LE PASSAGE PEUT-IL ÊTRE UTILISÉ ?

Habituellement le passage est admis en permanence. Mais une convention entre les parties peut prévoir des heures particulières, exclusion du passage certains types de véhicules, le nombre de bénéficiaires du passage...

LE PASSAGE PEUT-IL ÊTRE MODIFIÉ ?

Rien n'empêche les parties de modifier le passage en fonction d'évolutions dans les situations des parties en profitant. Toutes les modifications doivent être conventionnellement accordées. Par exemple : un bénéficiaire d'un droit de passage peut suite à une ouverture d'exploitation avoir besoin d'un passage plus large pour le passage d'engins agricoles, il doit alors prouver une extension de ses besoins de passage.

Si aucun accord amiable n'est trouvé, le tribunal de grande instance est compétent pour trancher le différend.

LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN SUBISSANT LE PASSAGE PEUT-IL LE CLORE ?

Non, en aucun cas le propriétaire ne peut réduire ou modifier de sa propre initiative le passage. Il ne peut pas non plus le rendre plus incommode. Toutefois, si les deux parties se sont mises d'accord un portail peut être placé à condition qu'une clé soit fournie aux bénéficiaires du passage.

QUE SE PASSE T-IL EN CAS DE DÉSENCLAVEMENT ?

Si l'état d'enclave cesse, le propriétaire qui subit la servitude de passage peut demander à tout moment son extinction (*c. civ: art 685*) le propriétaire bénéficiaire de la servitude, peut s'opposer à cette demande. Si le désaccord persiste le tribunal de grande instance peut être saisi aux fins de constat de disparition de servitude de passage.

