



## Servitude de passage pour une savoir si on peut refuser l'accès

Par **sab44**, le **08/02/2010** à **17:02**

bonjour, nous sommes propriétaire d'une maison mitoyenne enclavée entre un terrain de foot d'un côté ,un champs de l'autre et à l'arrière des champs. un droit de passage de 5m permet aux voisins de rentrer chez eux en voiture ces gens veulent vendre ne sommes nous pas prioritaire sur cette vente ?de même s'ils veulent faire plusieurs lots nous pouvons interdire le passage de ces autres personnes vu que c'est une servitude pour une maison? s'ils veulent faire des locations sans vendre de même on peut interdire l'accès en voiture de ces locataires? le premier champs est desservit par la même route qui mène chez nous n'y a t'il pas de loi qui favoriserez le passage sur un champs agricole que sur une habitation? merci d'avance pour votre réponse

Par **COULOMBEL**, le **10/02/2010** à **11:22**

Bonjour!

...je répondrai partiellement à vos interrogations légitimes.  
..vous possédez une maison qui est enclavée, dont vous bénéficiez d'un droit de passage, sur les fonds inférieurs ou vous entourant, ce droit de passage vous est personnel. Le terrain qui vous permet ce droit de passage , lui ,subit une servitude active. Lorsque les propriétaires viendront à vendre , l'agence immobilière en première, devra informer le potentiel acquéreur, lors de la visite et de la signature du compromis de vente, que ce terrain subit une servitude de passage active.....  
...Cette mention paraîtra sur l'acte authentique du notaire....  
..Si vous deviez acquérir la parcelle de terrain ou se trouve le droit de passage, pour accéder à votre maison et à la voie publique, vous seriez soumis à votre tour, à une servitude de passage, de la part de votre voisin, qui n'aurait d'autre choix que d'utiliser votre chemin, devenant de ce fait, un droit de passage pour lui, et une servitude pour vous!....  
...S'il y a plusieurs lots, chaque lot est en droit de fonder une demande de passage sur les propriétés voisines. Si il ya une servitude de passage , elle devrait servir aux autres fonds enclavés à moins qu'ils disposent d'un accès direct à la voie publique.  
...je précise que l'extinction de la servitude , peut à tout

moment être invoqué par le fonds servant , si celui-ci ,peut avancer que votre fonds ( dominant) peut avoir accès à la voie publique, en réalisant à faible cout, des travaux .  
...le tribunal de grande instance est compétent en cas de litiges.  
10 février 2010/ 11 heures 20/.....

Par **sab44**, le **11/02/2010 à 08:35**

bonjour, merci de m'avoir répondu ,cependant je pense que je me suis mal expliqué c'est nous qui sommes propriétaire de la maison qui donne sur la voie publique et c'est chez nous que le droit de passage s'effectue pour que nos voisins puissent passer chez eux, eux contrairement à nous sont enclavé et je voulez savoir si premièrement nous sommes en droit de refuser qu'ils aggravent la servitude lors de la vente de leur maison soit parcequ'ils peuvent découper leur terrain en plusieurs parcelles et donc le nombre de voiture augmente sur notre maison,ou s'ils ne vendent pas mais qu'ils fassent des locations celà aussi augmenterais le nombre de voitures sommes nous en droit d'interdire d'autre passage car il est prévu pour une maison et non plusieurs? et ma seconde question c'était ne sommes nous pas prioritaire sur la vente de leur maison? en attendant votre réponse merci d'avance

Par **COULOMBEL**, le **11/02/2010 à 10:58**

bonjour!

..Autant pour moi!...Le droit de passage L'art 682 code civil énonce que le fonds enclavé est fondé à demander un droit de passage CE droit existe déjà, car votre voisin utilise le droit de passage pour avoir accès à son domicile ...

...le bénéficiaire du passage a la charge d'entretenir la voie d'accès...les réparations et l'entretien sont à la charge de celui qui l'exerce, sauf si le fonds servant (vous) se sert lui-meme de ce passage. Les frais sont divisés par deux.....

..Le propriétaire du fonds servant ,subissant la servitude de passage, conserve le droit de poser sur le parcours ,une cloture

à condition que cette pose ne diminue pas l'exercice de la servitude de passage..Cependant,cette disposition doit mesurée dans son application,en fonction du nombre de passages effectués et du nombre de personnes bénéficiant de la servitude.Il a été ainsi reconnu que le propriétaire a le droit de poser une porte permettant de tenir fermé le passage, sous réserve,de remettre aux voisins enclavés,les clefs ou télécommande ...

..Lorsque l'enclave résulte de la division ,suite à une vente, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

...ARt 682, la servitude de passage donne lieu à paiement par le bénéficiaire au profit du fonds servant, d'une indemnité proportionnée aux dommages qu'il peut causer.Cette indemnité peut être versée par un capital versé en une seule fois, ou par des

sommes périodiques ...Elle est susceptible de variation en cas de modification de la servitude , provoquant un accroissement des dommages....L'indemnité doit être proportionnée au dommage causée!  
..Art 683.QUESTION: Selon vous, le droit de passage sur votre terrain, est-il le plus court?..ou y a t'il une possibilité que ce droit de passage soit retracé sur un autre terrain?.....  
...Un terrain peut changer de destination, par exemple, auparavant il servait à un usage agricole, puis, reçoit une maison enclavée sur le terrain, le propriétaire peut recevoir un droit de passage..  
..Selon l'art 682, aucun texte ne prévoit une aggravation de la servitude de passage. Toutefois, selon un arrêt de la cour de cassation, du 11 Mai 1960, (citation avec l'autorisation) a considéré que l'utilisation normale du passage justifiait l'élargissement du passage, et en sens contraire, en 1994, la cour par un arrêt a refusé l'élargissement du passage, pour l'usage d'une voiture, jugeant que ce passage créerait un inconvénient beaucoup trop important....Le droit de passage n'est pas immuable!.....  
....QUESTION: le fonds dominant qui bénéficie du droit de passage sur votre terrain, a t'il la possibilité de se créer, un autre droit de passage, ailleurs, sans travaux disproportionnés, ou sur un terrain derrière, ou sur le côté, car vous parliez , de champs, mais faut -il encore que ce trajet soit desservi par la voie publique? Enclave partielle ou totale?..... Une autre QUESTION: est ce que le fonds de votre voisin, est raccordé à tout à l'égout, qui passe sur votre terrain, ou possède t'il un puisard? car je pense aux nouvelles constructions, ( travaux..nuisances ..) Je suppose que votre voisin n'a pas provoqué son enclave ?  
..art 702, celui qui a un droit de servitude ne peut en user....  
....sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.  
Concernant ce qu'on pourrait appeler un droit de préemption, je vais poser la question, au Maître. Pour ma part, en attente de sa réponse, je ne pense pas qu'il y a un droit de préférence....  
Affaire à suivre.....11 Février (laure) 10H55.....

Par **sab44**, le **11/02/2010** à **11:29**

je vous remercie c'est un peu compliqué à comprendre mais je pense que j'ai compris en majorité, une info en plus : oui si mon voisin fait construire un ou plusieurs lots dans son grand jardin les raccordements passeront sur notre maison car déjà pour sa maison c'est ainsi (je parle surtout pour le total égout) en ce qui concerne tout le reste EDF eau il y aura certainement le même problème donc oui forcément cela nous inquiète beaucoup ne serait-ce que quand aux bruits des travaux et peut-être des camions qui passeront juste au pied de notre maison!! le chemin qui sert de servitude pour eux est collé à notre maison plus précisément à notre chambre!!! enfin il fait 4.34m de large et 13.26 de long. De plus concernant le champ agricole accolé à ce chemin, les propriétaires ne désirent pas nous laisser un passage pour effectuer un autre passage alors que cela est tout à fait possible et plus simple, les propriétaires de ce champ veulent le garder car ils veulent faire des constructions pour leurs

enfants mais quand??? bien sûr leur champs est constructible !!!si on entame une poursuite judiciaire ça va durer une éternité mais quel en sera la fin?

Par **COULOMBEL**, le **11/02/2010** à **14:49**

Bonjour !

....Cela dépend de vous, si vous voulez finir votre vie dans cette maison, ou la vendre ?..

....On ne connaît pas l'avenir, mais rien n'est impossible que les propriétaires du champ ,puisqu'il est constructible, et si,il se retrouve enclaver, passent par votre chemin. C'est une image, à moins, que ce champ ne communique en aucune façon, à la voie publique!.....

....Le droit de passage n'est pas immuable !

..Pourquoi, ne pas déposer le dossier auprès d'un avocat, qui sur place, verrait si votre voisin, ne peut pas réellement demander un droit de passage, à ce cultivateur, puisque chaque propriétaire d'un fonds enclavé est fondé à demander un passage sur les propriétés voisines....

...pour info! la servitude s'éteint par la confusion des fonds réunion de deux maisons dans la meme main, mais, bon,il faut avoir les moyens!..Evidemment, si vous arriviez à acheter la maison du voisin, vous pourriez déménager, je suppose pour prendre sa place, donc! on inverse le problème, vous devenez le fonds dominant qui doit entretenir le passage, et le futur acquéreur de votre maison actuelle, le fonds servant qui subit le droit de\$ passage .....Vous avez aussi, la possibilité de rencontrer un notaire qui sera à meme de démêler , ce qui peut être réalisé ou pas . Un R.D.V ne coute pas trop cher ! d'autant que certain notaire renseigne gratuitement.

Par **ciccio51290**, le **14/04/2010** à **12:32**

bonjours à tous, de mon coté j'ai aussi un petit souci...

je pense deja connaitre la réponse, mais je préfère que vous me confirmiez...

nous avons hérité d'une maison suite au décès de mon père, celle çi semblerait être sous l'obligation d'une servitude d'après les voisin, seulement je pense le contraire.

en fait cette servitude ne leurs sert pas a atteindre la voie public mais juste a accéder plus rapidement l'un chez l'autre.(c'est un père et sa fille)

cette "servitude nous prive de vendre rapidement car la servitude gêne les potentiels acquéreur.

je voudrai donc savoir si comme moi vous pensez qu'elle n'est que pur invention de la part des voisins ou non?

cordialement

Par **PCARLI**, le **14/04/2010** à **17:04**

Bonjour,

Quelle que soit la très grande qualité des réponses ci-dessus, il est difficile à tous de s'y retrouver sans un plan d'ensemble faisant apparaître toutes les propriétés et les voies publiques.

Ensuite, vous aurez à étudier les actes de propriété créant la servitude.

Cordialement

Par **nathy974**, le **25/02/2015** à **20:15**

Bjr, notre maison possède deux entrée accessible ,à l'avant une impasse et à l'arrière un chemin fait par la mairie tout en sachant que les propriétaires on signer pour effectuer ce chemin. Ma question est, le chemin juste au portail arrière de la maison, les propriétaires me défend d'emprunter ce chemin. Est ce légales? Merci de votre réponse.

Par **domat**, le **25/02/2015** à **20:43**

bjr,

si le chemin est une voirie publique communale, vos voisins n'ont pas le droit de vous interdire de l'emprunter.

ce chemin ne leur appartient pas.

renseigner vous auprès de l'urbanisme de votre mairie.

cdt

Par **nathy974**, le **26/02/2015** à **03:03**

Merci de m'avoir répondu, non ce chemin passe sur des terrains privé, mais la mairie par bon coeur à décider de faire le chemin à 9 gratuitement pour les utilisateur. En fait c'est un chemin privée mais faite par la commune. Les propriétaires ont ils le droit de m'interdir le passage en sachant qu'il n'ont pas dépenser un sou de leur poche. Étant donné que c'est moi qui est fait les démarche pour que cela ce fasse car par temps de pluie le chemin était impraticable. Aussi l'accessibilité de ma maison est mieux par cette voie. Des documents on été signer par mes voisins comme quoi il étaient d'accord pour le passage? Que dois je faire?

Par **bern29**, le **26/02/2015** à **10:49**

bjr,

pour répondre à ciccio51290, il peut exister des servitudes "internes" dites servitude conventionnelle, signée par accord entre 2 voisins et actée et publiée (il faut donc un titre) Par conséquent, si votre voisin n'est pas en mesure de vous présenter son titre, il n'y a pas de servitude.

ah, désolé, je viens de voir que sa question date de 2010 !

Par **domat**, le **26/02/2015** à **17:57**

bjr,

si le chemin passe sur des propriétés privées, il est donc privé, pour que vous puissiez y passer il faut que vous ayez un droit de passage.

à moins que la commune est fait les travaux à la condition écrite et notariée que ce chemin puisse être utilisé par tous.

à voir donc avec votre commune.

cdt

Par **andel**, le **29/04/2015** à **15:50**

bonjour,

notre propriété subit une servitude de passage conventionnelle juste devant la maison, pour un fond dominant qui n'est pas du tout enclavé puisque tout un coté du terrain donne sur un chemin rural!

Notre propriété est constituée de 4 parcelles.

3 de ces parcelles, ( sur acte de vente ou acte de donation (avec création de la servitude à cette occasion en 1968 alors que le terrain n'était pas enclavé)) supporte la servitude.

La dernière parcelle, acquise récemment, et incluse dans les autres, ne comporte pas de servitude.

Cette parcelle avance dans le chemin qui dessert le fond dominant, ne laissant qu'un passage de 2,40m.

Le fond dominant n'étant pas enclavé et ne l'ayant jamais été, est-il possible d'obtenir l'extinction de la servitude, la voie amiable semblant exclue?

Peut on clôturer notre terrain en laissant des portails d'accès?

Peut on clôturer la parcelle incluse?

Merci de m'éclairer.

Par **domat**, le **29/04/2015** à **16:02**

bjr,

pour éteindre une servitude conventionnelle, il faut l'accord des parties à la convention.

s'agissant d'une servitude de passage, le fonds servant ne doit pas la rendre plus incommode.

comme propriétaire vous pouvez installer un portail dès l'instant où le fonds servant peut les ouvrir.  
mais suivant les cas, certains tribunaux n'acceptent pas la pose de portail si cela rend trop difficile l'exercice de la servitude.  
cdt

Par **biometrik46**, le **25/10/2015** à **22:49**

Bonjour

Je suis locataire d'une maison avec une cour et des granges.  
La propriétaire ce garde un droit de passage pour accéder aux granges. Jusque là pas de problème, mais en a t'elle le droit ? Surtout que lorsqu'elle vient toute seule ou avec sa famille elle ne me prévient jamais et fait comme si elle était toute seule sur le site, et ne referme même pas le portail qui donne directement sur la route alors que j'ai un petit garçon de 5 ans. J'ai un peu l'impression de ne pas pouvoir avoir de vie privée.  
Merci d'avance pour vos réponses

Cordialement

Par **youris**, le **26/10/2015** à **09:52**

bonjour,  
si cela est précisé sur votre bail de location, vous ne pouvez pas vous opposer au passage par contre vous devez exiger qu'il referme le portail après son départ.  
salutations

Par **kisscat**, le **24/11/2015** à **18:04**

bonjour

Je suis actuellement propriétaire d'une partie de corps de ferme ayant appartenu auparavant à un seul propriétaire. Mon voisin actuel nous dit donc avoir un droit de passage devant notre maison ( première partie du corps de ferme) pour avoir accès au devant de sa maison. IL n'y a aucun écrit dans nos titres, est ce le droit de bon père de famille ? car il a un accès à sa propriété en passant par un chemin communal en faisant le tour du corps de ferme . Y a t'il alors vraiment une servitude puisqu'il a un autre accès ?  
Merci d'avance pour vos informations

Par **herledan**, le **17/11/2016** à **12:31**

une servitude de passage peut elle desservir 10 habitations?

Par **Chacha4**, le **11/01/2017** à **23:59**

Bonjour, je suis propriétaire d'une maison enclavés pour aller jusqu'au bout de l'achat l'ancien propriétaire m'a donné jouissance par son jardin mais le chemin est compliqué, j'ai cependant une solution plus rapide par une cour commune donc je n'ai pas la jouissance comment faire pour l'obtenir??

Par **youris**, le **12/01/2017** à **14:34**

bonjour,  
si vous disposez par une servitude de droit de passage d'un accès à la voie publique, vous n'êtes plus enclavé.  
pour passer par la cour commune, il vous faut négocier avec les propriétaires de la cour commune.  
salutations

Par **beatles**, le **13/01/2017** à **17:51**

Bonsoir,

Votre question est un peu embrouillée.

Si vous avez acheté une parcelle enclavée à celui que vous nommez « l'ancien propriétaire » il existe deux solutions :

1. Soit vous avez un acte notarié qui concerne une servitude de passage conventionnelle entre un fonds servant, celui de « l'ancien propriétaire » et un fonds dominant (le votre), mais dans ce cas : « Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user. » ; ce qui ne serait pas à priori votre cas.

2. Il n'existe pas d'acte notarié dans ce cas si vous n'avez « sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante » la loi vous autorise à réclamer à votre « ancien propriétaire » une servitude de passage dite légale sur son fonds, cette servitude devant être la plus directe pour accéder à la voie publique.

Cdt.