



FOCUS SUR LES SERVITUDES DE PASSAGE

publié le **23/03/2018**, vu **1251 fois**, Auteur : [Louise LANGLET](#)

La Cour de cassation a eu a décidé qu'un chemin piétonnier peut être suffisant pour desservir un terrain d'une vingtaine d'oliviers

Un terrain est enclavé lorsqu'il n'a pas d'accès, ou un accès insuffisante à une voie publique.

Les articles 682 à 685 du Code civil, permettent à son propriétaire de réclamer un passage sur les terrains qui le séparent de la voie publique, à condition d'en indemniser les propriétaires.

La question de savoir si l'issue est insuffisante ou non est une question de fait examinée par les juges du fond.

Le propriétaire du terrain enclavé n'aura pas le droit de demander le passage sur le terrain d'autrui si l'enclave est de son propre fait ou lorsqu'il jouit déjà d'un droit de passage conventionnel par exemple.

Pour obtenir le droit à servitude il faut que :

- Le passage soit demandé par le propriétaire du fonds enclavé (ou par l'usufruitier, l'usager, ou l'emphytéote, tous titulaires de droits réels.) Le locataire ne pourra pas solliciter le droit à servitude, le propriétaire devra le faire.
- Celui qui réclame le passage devra verser une indemnité fixée à titre amiable ou par experts en fonction du préjudice subi par le fonds servant.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, c'est le juge qui devra déterminer l'assiette de la servitude et l'indemnité due.

Il est important de préciser que la servitude de passage grève tous les fonds, même non contigus, qui séparent le terrain enclavé de la voie publique quelle que soit leur nature ou leur condition juridique.

C'est ainsi qu'elle va s'imposer aux enclos, tels que parcs, cours et jardins.

Si le terrain est clôturé, le propriétaire n'aura pas à supprimer la clôture, simplement créer une ouverture et remettre la clé au bénéficiaire de la servitude.

Conformément à la lettre de l'article 683 du Code civil, le passage est pris :

- Du côté où le trajet est le plus court
- Ou il est fixé dans l'endroit le moins dommageable

L'assiette et les modalités de passage peuvent être modifiées à la demande du propriétaire du terrain enclavé si les besoins de son exploitation l'exigent.

Ainsi, récemment la Cour de cassation a eu a décidé qu'un chemin piétonnier peut être suffisant

pour desservir un terrain d'une vingtaine d'oliviers (Civ. 3^{ème} 7 décembre 2017, n°16-25757).

Des propriétaires de différentes parcelles avaient assigné leurs voisins et la commune en reconnaissance de l'état d'enclave de leur terrain et en fixation d'un passage.

Ils font grief à l'arrêt d'avoir rejeté leurs demandes, alors :

« 1°/ que l'état d'enclave s'apprécie en fonction des besoins actuels du fonds et compte tenu de sa destination ; que, pour nier l'état d'enclaves des parcelles n° 1147, 1148 et 1149, l'arrêt attaqué s'est fondé sur « l'utilisation normale des dites parcelles, complantées d'une vingtaine d'oliviers, dont l'exploitation relève de l'activité traditionnelle d'exploitation oléicole et ne nécessite pas l'utilisation d'engins agricoles incompatibles avec la configuration des dits chemins » ; qu'en se bornant à énoncer que M. et Mme X... ne justifiaient pas d'un nombre suffisant d'oliviers plantés pour permettre une exploitation agricole sur les parcelles enclavées sans rechercher quelle était la destination exacte du bien au regard du projet d'exploitation agricole soutenu par les époux X..., la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 682 du code civil ;

2°/ qu'en examinant la destination du fonds dont M. et Mme X... demandaient le désenclavement exclusivement sous l'angle de la culture d'une oliveraie tandis que celle-ci ne portait que sur une superficie résiduelle et que la majeure partie du fonds enclavé était destinée à la culture agricole d'un potager certifié bio, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige en méconnaissance de l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en affirmant que « le chemin piétonnier, constitue une issue suffisante », quand le rapport d'expertise et le procès-verbal d'huissier avaient respectivement constaté que ce chemin était impraticable en voiture et comportait un panneau assorti de la mention « interdit moteur en marche », la cour d'appel, qui a refusé le désenclavement du fonds, sans tirer les conséquences de ses constatations, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu souverainement que tant le chemin passant par le village desservant la parcelle 1415, contiguë aux parcelles pour lesquelles le désenclavement était sollicité, que le chemin piétonnier des F., constituaient une issue suffisante au regard de l'utilisation normale des parcelles, complantées d'une vingtaine d'oliviers et envahies de ronces et pour partie en friche, dont la configuration en pente était peu compatible avec une agriculture maraîchère biologique et dont l'exploitation relevait de l'activité traditionnelle oléicole et ne nécessitait pas l'utilisation d'engins agricoles incompatibles avec la configuration desdits chemins, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et qui n'a pas modifié l'objet du litige, a légalement justifié sa décision ; »