



Cout d'un droit de passage

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **11:37**

Bonjour,

Ma maison est enclavée. Le terrain contigu au mien a été mis en vente. J'ai signé avec les futurs acheteurs un compromis qui m'accorderait un droit de passage. Sans que j'en ai été informée les nouveaux acheteurs ont revendu ce même terrain dans la foulée, à un prix bien plus élevé bien sûr. Le nouveau propriétaire ne refuse pas le compromis signé, mais considère que le calcul du dédommagement pour le passage se fera sur le nouveau prix au mètre carré et non pas avec celui qui était quand j'ai signé le compromis. Grosse différence financièrement pour moi.

Est-ce légal ?

Merci de vos réponses.

Par **youris**, le **30/04/2021** à **11:52**

bonjour,

êtes-vous certain d'avoir signé un compromis de vente, c'est à dire une promesse synallagmatique de vente car selon votre message, vous écrivez qu'il s'agissait des futurs acheteurs et qu'ils n'étaient donc pas encore propriétaires lorsqu'ils ont signé ce que vous appelez un compromis de vente.

selon le lien :

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente>

qui indique:

*Dans le **compromis de vente** (ou "**promesse synallagmatique de vente**"), **vendeur et acheteur** s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en exigeant de surcroît des dommages et intérêts.*

*La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ entre 5 % et 10 % du prix de vente. Appelée **dépôt de garantie**, elle s'imputera sur*

le prix lors de la signature de l'acte notarié.

après avoir signé ce compromis de vente, votre voisin ne pouvait pas vendre à un tiers.

comment faites-vous pour accéder à votre maison si elle est enclavée ?

vous pouvez demander un droit de passage en application de l'article 682 du code civil qui indique:

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.

salutations

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **12:21**

Bonjour,

Vous avez raison. Nous avons signé une convention de servitude et non pas un compromis.

Le texte précise juste: "Cette dernière (moi) indemniserà l'acquéreur et s'acquittera des frais d'acte....."

Par **youris**, le **30/04/2021** à **13:57**

s'il s'agit d'un titre de servitude liant un fonds servant et un fonds dominant, cela a du faire objet d'un acte notarié pour être transmis au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

s'il s'agit d'un simple document établi sous seing privé et ne s'appliquant qu'à ses signataires, cela ne concerne que ses signataires et non les nouveaux propriétaires non signataires de ce document qui n'est pas engagé par l'accord signé par ses vendeurs.

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **14:03**

Aucune réponse à mon problème?????

Pour compléter les questions de Youris.....

J'ai un accès piéton par un autre endroit.

J'ai entamé une procédure de désenclavement depuis plusieurs années et c'est pour ne pas avoir de mauvaises surprises plus tard selon ce que le tribunal déciderait que les futurs acheteurs ont préféré signé un accord avec moi.....

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **14:06**

Je viens de voir votre nouvelle réponse..;

Nous devons effectivement passer devant le notaire. C'est pourquoi la différence de prix à payer est une question un peu urgente.....

De plus, la future servitude est inscrite dans l'acte d'achat que le nouveau propriétaire a signé.

Par **youris**, le **30/04/2021** à **14:33**

que devez-vous signer exactement chez le notaire, si l'acte notarié d'achat du bien signé par les nouveaux propriétaires mentionne cette servitude sans mentionner d'indemnité cela signifie qu'elle existe mais gratuitement.

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **15:07**

Nous devons signer l'acte adéfinitif accordant la servitude.

L'acte d'achat du terrain mentionne une éventuelle servitude si cette dernière est confirmée et validée par acte notarié, ce qui n'a pas encore été fait..... Voilà pourquoi je fais appel à vous. Afin de savoir si je n'ai pas le choix d'accepter le prix du M2 augmenté de 50%.....

Dois-je accepter ce nouveau prix? Si je n'ai pas d'argument "légal" à lui opposer, il pourra considérer que je refuse la convention, elle deviendra caduque et je devrais reprendre la procédure, pour encore je ne sais combien d'années et avec toujours le risque que le résultat soit pire..... Et toujours pas d'accès..... Je suis handicapée et peux donc difficilement continuer longtemps avec seulement un accès piéton à mon domicile.....

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **15:09**

Désolée, je dois partir en séance de kiné...

J'espère lire votre réponse "optimiste" à mon retour.....

Par **youris**, le **30/04/2021** à **17:37**

bonjour,

je comprends que le vendeur a fait inclure dans son acte de vente une éventuelle servitude de droit de passage sans mentionner le montant d'indemnisation négocié avec vous, uniquement à titre d'information.

le nouveau propriétaire, fonds servant, peut donc fixer le prix qu'il veut puisque son acte d'achat ne comporte pas de prix qu'il engagerait.

salutations

Par **Raffaella**, le **30/04/2021** à **18:47**

Merci pour cette réponse même si elle ne m'arrange pas beaucoup!!!!!!

Bon week end.

Par **beatles**, le **01/05/2021** à **12:05**

Bonjour,

Une servitude légale n'est pas une servitude conventionnelle :

[quote]

... servitudes que bon leur semble... L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue... ([article 686 du Code civil](#)) !

[/quote]

Ce qui suit devrait vous être d'une grande utilité concernant les critères devant être retenus pour fixer un juste dédommagement du fonds servant qui ne peut pas refuser une servitude légale de passage pour un fonds enclavé que lui impose l'article 682 du Code civil :

[quote]

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.

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 16 avril 1973 ; n° de pourvoi : 71-14-703 :

[quote]

SUR LE MOYEN UNIQUE : VU L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL ;

ATTENDU QUE LE Y... D'UN FONDS ASSUJETTI AU PASSAGE A DROIT A UNE INDEMNITE PROPORTIONNEE AU DOMMAGE QUE LE PASSAGE PEUT OCCASIONNER, DONC INDEPENDANTE DU PROFIT PROCURE AU Y... DU FONDS ENCLAVE ;

ATTENDU QUE LA COUR D'APPEL, SAISIE PAR LES CONSORTS X..., Z... D'UN FONDS ENCLAVE, D'UNE ACTION TENDANT A LA MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU PASSAGE S'EXERCANT SUR LE FONDS DE BURCKEL, FIXE A 25 FRANCS PAR AN LE MONTANT DE L'INDEMNITE QUE LES Z... DU FONDS DOMINANT DEVRONT VERSER A LEUR VOISIN, EN RETENANT QUE CETTE SOMME " N'EST PAS EXCESSIVE, EU EGARD A LA NATURE DU TERRAIN TRAVERSE ET AU SERVICE DONT PROFITENT LES CONSORTS X... " ;

ATTENDU QU'EN TENANT COMPTE, POUR LA FIXATION DE L'INDEMNITE, DU PROFIT QUE RETIRERAIT L'HERITAGE DES CONSORTS X..., SANS S'EN TENIR AU SEUL DOMMAGE OCCASIONNE AU FONDS SERVANT, L'ARRET ATTAQUE A VIOLE LE TEXTE SUSVISE ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 9 février 1994 ; n° de pourvoi : 92-11.500 :

[quote]

Sur le second moyen : (sans intérêt) ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 682 du Code civil ;

Attendu que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, 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 ;

Attendu que, pour condamner les consorts Hadj X..., dont le fonds enclavé bénéficie d'une servitude de passage sur celui des époux Z..., Y... et A..., à verser à ces derniers une indemnité de 269 500 francs, l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mai 1991) retient que celle-ci doit être fixée selon la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans prendre en considération le seul dommage occasionné au fonds servant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 14 septembre 2017 ; n° de pourvoi : 16-21.464 :

[quote]

Sur le second moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 4 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ.,

24 mars 2015, pourvoi n° 13-26.841), que M. X..., propriétaire d'une parcelle cadastrée [...] et [...], contiguë aux parcelles [...] et [...] appartenant à Mme Z..., l'a assignée en négation d'un droit de passage sur son fonds ; que Mme Z... a revendiqué le bénéfice d'une servitude légale de passage pour enclave sur le fonds de M. X... ; que M. X... s'est opposé à cette demande et, à titre subsidiaire, a sollicité la fixation d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage sur le fondement de l'article 682 du code civil ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de condamner Mme Z... à lui verser un euro à titre d'indemnité au titre de la constitution de servitude, alors, selon le moyen, que l'indemnité réparatrice mise à la charge du fonds dominant doit être proportionnée au préjudice effectivement subi par le fonds servant, sans pouvoir être limitée à une somme symbolique ; qu'en limitant la condamnation de Mme Z... à la somme d'un euro symbolique, quand il lui appartenait de réparer l'intégralité du dommage résultant de la servitude de passage qu'elle instituait, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le droit de passage qui grèvera la parcelle de M. X... correspondait à un accès déjà existant, que sa destination et ses dimensions ne lui donnaient pas vocation à devenir un itinéraire fortement emprunté et qu'il ne remettait pas en cause l'occupation et la destination actuelle du fonds, la cour d'appel a fixé souverainement le montant de l'indemnité en proportion avec le dommage occasionné ;

[/quote]

La Cour de cassation ne reconnaît pas comme critères la supposée plus-value apportée au fonds dominant ([arrêt du 16 avril 1973](#)), ni la supposée dévaluation du fonds servant basée sur la supposée amputation des mètres carrés causée par la servitude ([arrêt du 9 février 1994](#)), mais sur le préjudice réel occasionné ([arrêt du 14 septembre 2017](#)).

Cdt.

Par **Raffaella**, le **17/05/2021 à 20:11**

Rebonjour,

Toujours au sujet de mon éventuel passage....

Le passage devrait se faire sur un terrain qui va devenir un lotissement. Le promoteur vient de me communiquer ses calculs et donc ses "tarifs".

Peut-il m'obliger à payer pour un passage de 3,50 m de large alors que 3 m suffisent :

- pour le droit de passage (partie individuelle et partie commune) ?
- pour les travaux (partie individuelle et partie commune) ?

Pour info, le promoteur a déjà créée la voie commune (sans me consulter) et elle a 4 mètres de large.

Merci d'avance.

Raffaella.

Par **beatles**, le **18/05/2021** à **15:26**

Je crois que vous n'avez pas saisi le sens des arrêts de la Cour de cassation que je vous ai fournis.

Quatre mètres c'est la largeur minimum pour permettre l'accès d'un véhicule d'intervention ce qui correspond à la [largeur minimum d'une voie échelle](#).

La jurisprudence a fixé à trois mètres la largeur minimum pour un véhicule automobile, ce qui fait que si le chemin d'accès concerne deux habitations deux véhicules doivent pouvoir se croiser [ce qui amène à une largeur de six mètres](#) qui permettront le passage d'un véhicule d'intervention.

Par **Raffaella**, le **18/05/2021** à **18:23**

Merci Beatles pour votre réponse.

Nous essayons de laisser la procédure de côté et de faire en mode amiable.

Auriez vous les références de la jurisprudence pour le minimum de 3 mètres possibles? En effet, il me serait possible de faire modifier la base de l'assiette du droit de passage et celle des travaux au moins pour la partie qui ne mène que chez moi.

Merci d'avance

Par **beatles**, le **18/05/2021** à **21:09**

Les jurisprudences ne vous serviront à rien mais je vous les communiquerai à la fin.

Traiter à l'amiable, comme pour une servitude conventionnelle, pour rétrécir une servitude légale de passage pour économiser, alors que l'indemnité due ne doit pas tenir compte de l'emprise comme le rappelle la jurisprudence, est limite irresponsable car cela aurait pour conséquence d'interdire aux pompiers d'intervenir ce qui pourrait être reproché au promoteur du font servant.

Les quatre mètres sont justifiés et vous n'auriez aucune chance en les contestant judiciairement.

Une première jurisprudence de la [Cour de cassation](#) concerne une issue insuffisante au vu du POS.

Une seconde jurisprudence de la [Cour d'appel de Bastia](#) concerne un cas d'espèce pour une

issue insuffisante entraînant la destruction d'un mur pour permettre un passage carrossable sur toute sa longueur qui doit avoir une largeur minimum de 3 mètres pour permettre la circulation d'un véhicule à quatre roues... la question concernant uniquement l'accès pour un véhicule à quatre roues et non pas d'un véhicule d'intervention.

Ces jurisprudences ne font que répondre à la question posée qui ne concerne pas l'accès à un véhicule de pompier qui peut avoir plus de quatre roues.

Votre cas n'est pas concerné par ces jurisprudences d'espèces car le promoteur ne prendra pas le risque de bâtir en fonction de vos trois mètres économisés sachant qu'existe le risque de devoir détruire (repousser la clôture) pour se mettre aux normes SDIS.

Par **Raffaella**, le **19/05/2021** à **00:03**

Je comprends vos arguments,

Néanmoins j'ai entamé une procédure il y a presque 20 ans. Le juge voulant, à juste titre, que tous les propriétaires des terrains attenants (même si le passage par leur parcelle était impossible) soient mis en cause; à chaque vente d'un des propriétaires il fallait tout recommencer. Un peu beaucoup usant moralement et financièrement. Le promoteur (nouveau propriétaire du terrain le plus logique) m'a clairement fait comprendre qu'il me faisait une fleur en me proposant un accord amiable et que je n'avais pas grand chose à dire à part OUI à tout ce qu'il décide. Malheureusement, il se sent tout puissant pour fixer les tarifs, les largeurs,

Alors oui, je pourrais retourner en procédure, mais je n'en ai plus la force ni les moyens. Voilà pourquoi j'essaie d'avoir enfin ce passage, en étant dans l'obligation financière d'essayer de faire diminuer quelques uns des postes qu'il a fixés. Comme il m'a dit hier: "Je n'en ai rien à faire de vous accorder le passage. Alors débrouillez vous pour trouver rapidement les fonds que je demande ou vous repartez encore une fois à zéro et j'ai les épaules bien plus solides que vous.....". Malheureusement tout à fait vrai. Voilà pourquoi, si je peux lui demander de passer ma partie "perso" de droit de passage et de travaux à 3 mètres au lieu de 3m60 ça me permettra d'avoir quelques milliers d'euros de moins à trouver..... C'est la vie.....

Par **beatles**, le **19/05/2021** à **10:40**

J'ai trouvé [une autre jurisprudence](#) qui date de 1974 et qui dit que la largeur doit tenir compte d'une éventuelle intervention d'un véhicule des pompiers, actuellement quatre mètres.

En revanche vous êtes en droit de refuser les soi-disant tarifs du promoteur qui ne doit tenir compte que du dérangement causé aux propriétaires du fonds servant (voir les jurisprudences fournies).

Si suite à votre refus il vous enclave ou ne vous laisse pas un passage suffisant je pense que vous êtes en droit d'agir par référé, puisqu'il y a urgence, en présentant les jurisprudences fournies.

Pour une servitude légale la loi ne prévoit pas la vente de terrain, la loi oblige de laisser passer par son terrain un voisin enclavé et de réclamer une indemnité causée par le dérangement pouvant être assimilé à un trouble du voisinage.

Par **Raffaella**, le **19/05/2021** à **12:09**

Bonjour,

Encore merci pour cette nouvelle réponse. Effectivement, il n'y a pas "vente" de terrain.

Mais l'indemnité est calculée ainsi:

- 50% du prix du mètre carré pour toute la surface du passage pour "préjudice"
- + de 1 à 5% (selon la partie de l'accès) du prix total du terrain (qui fait presque 3000 m2) (et pas seulement du prix du "passage") pour "dépréciation et conséquence"

Ce qui, du coup, fait plus de **52000** euros juste pour le droit de passage.

Auxquels je dois ajouter (sans aucun devis, facture ou justificatif fournis de sa part malgré mes demandes):

- travaux d'accès sur zone commune: 20000 euros (que selon lui je ne peux pas négocier puisqu'il a déjà réalisé la voie),
- travaux d'accès pour ma partie de passage "personnelle": 10000 euros

En tout cela fait donc plus de **80000** euros, une très grosse somme. Et sur laquelle je ne peux selon lui rien dire vu que ça a été chiffré par un géomètre..... et donc opposable au tribunal si je tente quelque chose en justice.....

Par **beatles**, le **19/05/2021** à **12:41**

Ce n'est pas opposable il essaye de vous avoir au flanc.

J'ai l'impression que vous portez plus de valeur aux menaces du promoteur qu'à la jurisprudence.

Ce dernier a dû s'en apercevoir et joue là-dessus !

Soit vous payez 8000 euros, soit vous lui fournissez toutes les jurisprudences qui seront présentées aux juges, ainsi qu'un peu de rab et toute la correspondance tarifaire.

- [11 juin 1974](#) ;

- [30 mai 1969](#) ;

- [6 juin 1969](#).

Par **Yukiko**, le 19/05/2021 à 12:44

Bonjour,

Que dit exactement le compromis que vous avez signé ?

- sur l'assiette du droit de passage,
- sur l'indemnité que vous auriez à payer,
- sur une éventualité de cession du fond servant.

Il me semble que les personnes avec qui vous avez signé le « compromis » ont manqué à leur obligation envers vous : ils ne pouvaient vendre sans obliger leurs acheteurs à reprendre intégralement leurs obligations envers vous. Ils auraient dû vous faire intervenir à l'acte de vente. Ne l'ayant pas fait, à supposer que le supplément demandé par le nouveau propriétaire soit justifié, c'est à eux de payer le supplément exigé par le cessionnaire à qui ils ont vendu.

C'est plutôt dans cette direction que vous devriez vous diriger.

Cela dit, il est peut-être utile de reprendre le problème depuis le début.

Votre maison est enclavée. Vous jouissez donc d'une servitude légale et cela ne date pas d'hier puisque vous avez entamé une procédure il y a presque vingt ans.

Vous dites : Le juge voulant, à juste titre, que tous les propriétaires des terrains attenants (même si le passage par leur parcelle était impossible) soient mis en cause; à chaque vente d'un des propriétaires il fallait tout recommencer.

Pour une bonne compréhension du problème, il faudrait savoir ce que vous avez exactement demandé et à qui. A quoi cette procédure a-t-elle abouti ? Je suppose que vous étiez représentée par un avocat. Que vous conseillait-il de faire ?

Pourquoi y a-t-il litige ? A la suite de quoi votre maison se trouve-t-elle enclavée ?

Le litige portant sur un montant de 80 000 €, vous auriez tout intérêt à vous en remettre à un avocat.

L'action en indemnité du propriétaire du fond servant est peut-être prescrite (article 685 du code civil).

Par **Raffaella**, le 19/05/2021 à 13:19

Pour répondre à Beatles et à Yukiko.

Il est sur que le tribunal m'accorderait, un jour, le droit de passage. Mais comme je l'ai déjà écrit, la procédure est à refaire en bonne partie à chaque fois qu'un terrain limitrophe au mien

est vendu, ce qui est arrivé fréquemment puisque le juge a voulu mettre dans la cause TOUS les terrains autour de moi, même si le passage y aurait été impossible. Voilà pourquoi je suis tentée de passer par un accord amiable pour que je puisse enfin clore cette procédure. De plus, mon état physique se dégradant un peu plus chaque année, je ne pourrai pas attendre encore 5 ou 10 ans que le juge rende son verdict.

De plus, le promoteur me dit que certes le passage me serait certainement attribué par "chez lui" mais:

- que l'indemnité décidée par le tribunal serait la même et donc que je ne ferais que perdre des années et de l'argent en frais d'avocat.

- et que, une fois les villas construites, l'indemnité qu'il demanderait serait encore plus élevée car le préjudice pour les nouveaux acheteurs serait plus grand que s'ils achètent alors que le chemin est déjà construit.

Mon dilemme est donc:

- le tribunal fixerait-il une indemnité d'un montant similaire (donc dans ce cas là pas la peine de retourner au tribunal)?

- ais-je encore la capacité physique d'attendre plusieurs années que le juge statue.....

Par **Yukiko**, le **19/05/2021** à **15:12**

[quote]le juge a voulu mettre dans la cause TOUS les terrains autour de moi, même si le passage y aurait été impossible.[/quote]

Il peut inviter à mettre en cause des tiers mais ne peut pas l'imposer : article 332 du code de procédure civile.

[quote]- que l'indemnité décidée par le tribunal serait la même et donc que je ne ferais que perdre des années et de l'argent en frais d'avocat.[/quote]

C'est ce qu'il dit. Comme il vous demande 82 000 euros, on peut légitimement se demander s'il n'exagère pas un peu.

[quote]le préjudice pour les nouveaux acheteurs serait plus grand que s'ils achètent alors que le chemin est déjà construit.[/quote]

Pas sûr du tout.

[quote]- le tribunal fixerait-il une indemnité d'un montant similaire (donc dans ce cas là pas la peine de retourner au tribunal) ?[/quote]

Vu qu'il vous demande 82 000 €, vous avez plus à gagner qu'à perdre en consultant un avocat qui vous donnera un avis pour moins de 500 €. Il y a probablement matière à transiger.

Mais surtout, vous oubliez que la servitude vous a déjà été accordée par le propriétaire précédent. Cela vous met en position de demander soit la confirmation par acte notarié de cette servitude aux conditions convenues dans l'acte sous seing privé par le nouveau propriétaire soit l'annulation de la vente.

Face à un avocat et sous la menace d'une assignation en annulation de la vente qui serait publiée, le promoteur changera de ton.

Par **beatles**, le **19/05/2021** à **16:08**

C'est bien 80000 € et non pas 8000 € !

[quote]

Ma maison est enclavée. Le terrain contigu au mien a été mis en vente. J'ai signé avec les futurs acheteurs un compromis qui m'accorderait un droit de passage.

[/quote]

Je n'ai pas voulu au départ relever cette aberration : Accorder une obligation que l'on a !

Une servitude légale n'est pas une mutation immobilière !

L'on ne vend pas une servitude légale !

Cour de cassation ; 11 mai 1976 ; [pourvoi n° 74-14746](#) :

[quote]

LE FAIT MEME DE L'ENCLAVE CONSTITUE LE TITRE LEGAL QUI PERMET D'EXERCER L'ACTION POSSESSOIRE.

[/quote]

De plus si une servitude de passage ne peut pas s'obtenir par prescription, [l'assiette d'une servitude légale de passage peut s'obtenir par prescription](#) :

[quote]

Le **droit de passage** est une **servitude qui ne peut s'établir que pour cause d'enclave ou que par titre**.

[/quote]

C'est ce que rappelle [cet arrêt](#) du 3 juin 2010 :

[quote]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir constaté que le fonds sis commune de Riventosa et figurant au cadastre de ladite commune section A n° 420 est enclavé, cet état d'enclave étant constitutif de plein droit d'un titre légal d'une servitude de passage, et d'avoir fixé l'assiette et le mode d'exercice de cette servitude...

... qu'il semble acquis que la desserte d'un fonds sur lequel se trouve une maison d'habitation impose le passage avec un véhicule et une possibilité d'accès des secours rapides en cas d'incendie...

... il convient de constater que la parcelle cadastrée A 420 est enclavée ; que cet état d'enclave du fonds A 420 est constitutif de plein droit d'un titre légal de servitude de passage...

[/quote]

Mais reprenons au début.

Enclavée depuis quand ?

Quelle est la cause de l'enclave ?

Rappel : Si dans une servitude conventionnelle le propriétaire du futur fonds servant peut imposer ses conditions il n'en est pas de même pour une servitude légale : il ne peut que réclamer une indemnité pour nuisance et non pas en fonction de l'emprise de la servitude.

Par **beatles**, le **19/05/2021** à **16:56**

Je complète...

Le promoteur savait très bien que votre état d'enclave constituait de plein droit un titre de servitude (s'il prétend le contraindre fournissez-lui les deux jurisprudences adéquates) de plus c'est pour un lotissement et je ne vois pas comment il peut anticiper des nuisances supplémentaires, pour dépréciation et préjudice, que cela causerait aux futurs acquéreurs de lots qui achèteraient en toutes connaissances de cause ; si ce n'est un manque à gagner pour lui, qui n'existe pas puisqu'il a acquis le terrain, lui aussi, en toutes connaissances de cause, à savoir l'obligation d'une servitude de passage légale.

Circonstances aggravantes pour le promoteur il se sert de votre handicap auquel s'additionne la durée de l'histoire ce qui vous met en état de faiblesse.

Par **Raffaella**, le **19/05/2021** à **17:33**

Je dis oui à toutes vos remarques.

Mais le document que j'avais signé avec l'acheteur originel n'était pas un compromis, juste une proposition. Il ne stipulait ni emprise ni tarif. Comme l'avait signalé Youris ce document n'engageait que l'acheteur qui l'a signé et en aucuns cas celui qui a racheté le terrain quelques semaines plus tard. Voilà pourquoi les calculs qui avaient été faits pat oral n'ont plus aucune valeur ni aucun fondement... De même que mon éventuel droit de passage.

J'ai acheté ma maison quasi enclavée (seulement un passage à pied par des escaliers). elle est à distance de la route, entourée par d'autres maisons et des jardins ou terrains.

Comme je l'ai écrit plus haut, je sais que si je reprend la procédure j'obtiendrai, un jour, une servitude légale Mais quand, et éventuellement à un cout approchant. De plus l'avocate aque j'ai sur cette affaire était motivée les premières années car jeune avocate puis à trouver des affaires plus rapides et plus lucratives que la mienne (plusieurs reports d'audience sont d'ailleurs de son fait car elle avait "oublié" de déposer des documents). Cette affaire lui semble maintenant un trou sans fond et si je reprenais la procédure il faudrait sans doute que je prenne un nouvel avocat, plus ou moins concerné et compétent.

C'est justement pour vos conseils d'avocat ou de conseil que je me suis inscrite sur ce site et créée cette conversation.....

Ma question est: avez-vous des exemples précis et chiffrés de servitude légale accordée à un cout nettement moindre, et sans que cela demande des années.

Par **beatles**, le **19/05/2021 à 18:07**

Servez-vous des exemples des jurisprudences que je vous ai fournies.

- correct 25 francs par an en 1970 soit 25 euros en 2021 ([16 avril 1973](#))

- incorrect 269500 francs en 1990 soit 59000 euros en 2021 ([9 février 1994](#))

- correct 1 euro (symbolique) en 2016 ([14 septembre 2017](#)) ce qui correspondrait à votre cas car le préjudice causé aux futurs acquéreurs de lots n'existe pas : pas d'aggravation de nuisance puisqu'il ne peut pas y avoir de comparaison entre avant et après pour ces derniers.

Par **Raffaella**, le **19/05/2021 à 19:42**

Impossible d'accéder aux trois liens que vous me proposez.

Je vais recentrer ma question: Existe-t-il, en droit immobilier ou autre, des règles précises de montants (et si oui par rapport à quels éléments) pouvant être demandés par le futur fonds servant lors d'un projet de mise en place de servitude conventionnelle. Et si oui y a-t-il des formules de calcul précises (pourcentage, assiette,).

Par **Yukiko**, le **19/05/2021 à 19:53**

Qu'avez-vous signé avec le premier acheteur ? S'il n'est stipulé dans ce document ni emprise ni tarif, il n'y est reconnu que l'existence d'un droit de passage, ce qui ne sert à rien puisque, de toute façon, il s'agit d'une servitude légale.

Comme le droit de passage que vous cherchez à faire reconnaître est une servitude légale, celle-ci existe depuis que votre terrain est enclavé. Si l'état d'enclave existe depuis au moins trente ans, l'action en indemnisation des fonds servants est prescrite. En cas, il n'y a pas de calcul à faire : la somme due au promoteur ainsi qu'éventuellement aux autres propriétaires est : **zéro**.

Si toutefois vous êtes bien redevable d'une indemnité, l'évaluation de son montant est complexe. Vous pouvez lire cet article sur le sujet. : <https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/lindemnisation-des-servitudes-de-passage>.

Il est impossible de vous donner un chiffre. Il faudrait demander une expertise.

Je réitère ma suggestion de consulter un avocat spécialisé avant de décider quoi que ce soit. Il serait dommage de payer 82 000 € sans discuter surtout si, du fait de la prescription, vous ne devez plus rien.

Par **beatles**, le **19/05/2021** à **21:05**

Les trois liens sont tout simplement les arrêts de la Cour de cassation donnés dans mon intervention du 01/05/2021 à 12:05.

Actuellement le site Légifrance est en dérangement !

Nous ne sommes pas des avocats ni des conseils nous sommes de simples bénévoles un peu au courant (pas tous) qui ne peuvent que vous apporter des éléments pouvant vous aider.

[quote]

Cette affaire lui semble maintenant un trou sans fond et si je reprenais la procédure il faudrait sans doute que je prenne un nouvel avocat, plus ou moins concerné et compétent.

[/quote]

Tout à fait !

Et le plus vite possible !

Le lien donné par l'intervenante ne fait que reprendre ce qui a déjà été dit, mais qui mélange servitude légale et servitude conventionnelle :

[quote]

Si une propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'exécution du droit de passage, le juge du tribunal de grande instance doit être saisi. Le bénéfice du droit de passage nécessite l'accord du propriétaire du terrain utilisé.

[/quote]

Ce qui est en contradiction avec l'arrêt du 3 juin 2010 que je vous donne en lien et que je résume dans mon intervention ce jour à 16:08.

Le papier signé avec le furtif futur acquéreur n'a aucune valeur.

Il faudrait aussi arrêter de parler de tarif concernant **une servitude légale qui s'impose de plein droit**.

L'indemnité est fonction des dérangements causés par la servitude et qui sont évalués en fonction de la situation antérieure et de la situation postérieure pour les propriétaires ou occupants du fonds grevé : ce qui correspond à un trouble de voisinage.

Si antérieurement il n'y a pas de voisins, ce qui est le cas, il ne peut pas y avoir trouble anormal de voisinage ; donc l'indemnité ne peut être que symbolique comme l'a confirmé la Cour de cassation dans le lien que je donne en troisième position dans mon intervention du

01/05/2021 à 12:05.

Pour le coût d'un acte de servitude légale comme dans votre cas elle ne peut être que symbolique s'applique l'article A.444-115 (émolument forfaitaire minimum) du Code du commerce (a du 1°) conformément à l'article A.444-54 (alinéa 2) du même Code en fonction du tableau 5 (n° 92) en annexe 4-7 (faire défiler pour aller au tableau 5).

Lorsque le site Légifrance sera à nouveau opérationnel (je crois que c'est bon) voici les liens :

- [article A.444-115](#) ;
- [article A.444-54](#) ;
- [tableau 5 annexe 4-7](#).

Par **Raffaella**, le **19/05/2021** à **21:19**

Pourriez-vous me trouver un texte qui conforterait votre phrase: "Si l'état d'enclave existe depuis au moins trente ans, l'action en indemnisation des fonds servants est prescrite."

Par **Raffaella**, le **20/05/2021** à **00:01**

Aujourd'hui vous m'avez donné plein de bonnes infos.

Mais j'ai une question certainement très bête. Quelle est la différence ou la définition précise d'une servitude légale et d'une servitude conventionnelle. En effet, bien que vous lisant attentivement, jusqu'à maintenant, pour moi, une servitude légale était celle obtenue par le biais d'un jugement alors que la conventionnelle résultait d'un accord privé entre deux propriétaires de fonds. Mais en relisant tous vos envois je pense que je me suis trompée. Et si c'est le cas, ça expliquerait mon incompréhension à certaines de vos remarques....

merci de m'éclairer encore une fois.

pour rappel j'ai un accès piéton par une autre parcelle.

Par **beatles**, le **20/05/2021** à **09:56**

L'on vous l'a déjà dit !

Plusieurs fois l'on vous a fait état de l'article 682 du Code civil, que j'espère vous avez consulté sur Légifrance :

[quote]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** .[/quote]

Il vous suffisait d'aller jusqu'aux servitudes établies par le fait de l'homme donc conventionnelles.

Article 686 :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies **se règlent par le titre qui les constitue** ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Si vous aviez été jusqu'à l'article 710 vous auriez constaté qu'il n'existe aucune tarification et que le coût est un accord (librement consenti) car rien n'oblige, contrairement à une servitude légale, de l'imposer à quiconque.

C'est quoi cet accès ?

Une servitude ?

Si oui, quel type de servitude ?

Si c'est une servitude légale est-ce qu'il est possible de la faire passer à quatre mètres ?

Car...

Article 683 :

[quote]

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

[/quote]

Article 684 :

[quote]

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, 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.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés,

l'article [682](#) serait applicable.

[/quote]

Si ce n'est pas possible le moins dommageable c'est sur le futur lotissement... mais si c'est possible vous demandez ni plus ni moins au promoteur d'établir une servitude conventionnelle et dans ce cas il est absolument en droit de fixer lui-même le prix que vous êtes obligée d'accepter pour obtenir cette servitude.

Par **beatles**, le **20/05/2021** à **10:16**

Je vous reprends (19/05/2021 00:03) :

[quote]

Néanmoins j'ai entamé une procédure il y a presque 20 ans. Le juge voulant, à juste titre, que tous les propriétaires des terrains attenants (même si le passage par leur parcelle était impossible) soient mis en cause; à chaque vente d'un des propriétaires il fallait tout recommencer.

[/quote]

Donc une vente a eu lieu et elle remet en cause l'impossibilité, pour ce terrain, puisqu'il y aura création d'un lotissement avec obligation de viabiliser les futurs lots ; ce qui implique de la voirie avec des voies de circulation qui feront obligatoirement au moins quatre mètres de larges et qui pourront vous désenclaver.

Vu le Code de l'urbanisme le promoteur peut conclure avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ([article R.442-8 du Code de l'urbanisme](#))... le problème serait donc réglé sans qu'il soit besoin d'établir une servitude pour désenclaver.

Par **Yukiko**, le **20/05/2021** à **10:23**

[quote]Pourriez-vous me trouver un texte qui conforterait votre phrase: "Si l'état d'enclave existe depuis au moins trente ans, l'action en indemnisation des fonds servants est prescrite."[/quote]

Vous avez raison d'être sceptique. Mon raisonnement était que le droit à indemnisation naissait en même temps que le droit de passage, celui-ci naissant dès le début de la situation d'enclave du fait de la loi. Mais la jurisprudence ne voit pas les choses ainsi. Ainsi dans un arrêt tout récent (19 novembre 2020, n° 19-20326) : *La cour d'appel, qui a relevé que le passage sur les fonds des consorts M... n'avait été définitivement fixé que par l'arrêt du 27 janvier 2009, en a déduit à bon droit que la prescription de l'action en indemnisation des propriétaires des fonds servants avait commencé à courir à compter du prononcé de cet arrêt.*

Le droit à indemnisation naît à partir du moment où le propriétaire du fonds dominant jouit du droit de passage.

Le question de savoir si une indemnité est due se pose tout de même, cela dépend des

conditions dans lesquelles la situation actuelle a été créée. Il y a peut-être eu renonciation à indemnité lors d'un partage. Plus de détails sur [cette étude](#).

Si l'indemnité est due, ce qui est assez probable, son montant doit correspondre à un dommage causé par le droit de passage et **le principal dommage est la dépréciation du fond servant due au droit de passage** comme expliqué dans [l'article dont j'ai déjà donné le lien](#). La dépréciation pouvant être sévère, le montant de l'indemnité due peut être élevé.

[quote]

Quelle est la différence ou la définition précise d'une servitude légale et d'une servitude conventionnelle.[/quote]

La servitude conventionnelle résulte d'une convention, c'est à dire d'un contrat tandis que la servitude légale est imposée par la loi. Une servitude légale ne fait pas nécessairement l'objet d'un jugement : la loi ne donne heureusement pas lieu systématiquement à conflit.

Par **beatles**, le **20/05/2021 à 12:20**

Donc votre raisonnement n'est pas conforme à celui, antérieur, des juges !

De plus la question posée aux juges n'est pas de savoir si le montant de l'indemnisation est juste mais de savoir quand la demande est prescrite.

Donc dans le cas qui nous est exposé, ce raisonnement personnel et la jurisprudence avancée n'ont aucun intérêt.

Concernant l'étude : une servitude légale n'est pas consentie c'est un dû !

Pour le lien déjà donné ce n'est qu'une appréciation personnelle sans fondement !

En contradiction avec la Cour de cassation comme je l'ai déjà fait remarquer (19/05/2021 21:05).

[quote]

Un autre arrêt, [celui-ci du 9 février 1994](#) attire plus l'attention du fait de sa subtilité: «Devant être fixée en considération du seul dommage occasionné, l'indemnisation ne peut se monter à la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage». Il s'agit d'un arrêt plus ou moins appliqué, puisque, comme nous le verrons, les indemnités se rapprochent bien souvent de la valeur vénale du terrain et s'inspirent souvent de cette base. Cet arrêt est relativement isolé d'autant plus que d'autres arrêts, comme celui de Cour d'Appel de Poitiers le 9 avril 1986 précise que «Pour chiffrer l'indemnité, il convient, à titres d'exemples, de tenir compte de la nature de la surface grevée, dont la propriété du sol n'est pas pour autant transférée et de la gêne résultant de l'utilisation plus ou moins fréquente ou saisonnière du passage». Cet arrêt met en exergue deux éléments majeurs, d'une part il est plus ou moins à l'encontre du précédent, mais d'autre part il incite à prendre en considération des éléments de nature et fréquence de passage.

[/quote]

L'auteur se permet d'opposer, parce que ça l'arrange, à un arrêt de la Cour de cassation qu'il ne cherche qu'à minimiser, par des arrêts antérieurs et postérieurs de Cours d'appel sans en

donner le lien ni le contenu exact.

Puis il nous fait part d'une bataille d'estimations d'experts.

Puis les servitudes temporaires, l'arrêt de la Cour de cassation du 22 mars 1989 concerne une servitude conventionnelle temporaire, l'arrêt d'appel du 26 janvier 2016 n'est pas consultable sur Légifrance, ni celui du 28 novembre 2008, ni celui du 21 novembre 2012.

[L'arrêt de la Cour d'appel de Nîmes](#) est un cas d'espèce qui concerne l'agrandissement d'une servitude déjà existante et l'honnêteté voudrait de le rapprocher de [cet arrêt](#), déjà cité, de la Cour de cassation.

Pour [l'arrêt de la Cour d'appel de Bastia](#), le propriétaire du fonds dominant ne s'oppose pas aux prétentions de celui du fonds servant et la Cour d'appel n'a pas à répondre à une question qui ne lui a pas été posée.

etc...

Par **Yukiko**, le **20/05/2021 à 13:07**

Les commentaires de Beatles ne méritent pas qu'on s'y attarde. Ne lui en déplaise, le lien que j'ai donné est particulièrement instructif sur l'évaluation de l'indemnité due par le bénéficiaire d'une servitude de passage, notamment ce passage : **La dépréciation du surplus correspond à la moins-value apportée à la propriété servante.** *La servitude de passage entraîne indéniablement une décote de cette propriété. Celle-ci est non seulement proportionnelle à la valeur de l'immeuble mais elle peut être aussi accentuée par la perte du prestige du bien. Cette dépréciation s'explique par de nombreuses nuisances générées par l'utilisation de la servitude de passage. Le bruit, la pollution, la vue, l'incidence sur le panorama ou même le morcellement de la propriété sont tous des critères qui devraient être pris en compte dans le calcul d'une indemnisation des servitudes de passage. Cette partie de l'indemnisation semble cohérente. En effet, un acquéreur aura plus de réticence à acheter un bien immobilier grevé de servitudes (synonyme de nuisances).*

Les prétentions du promoteur sont probablement exagérées mais elles ne sont pas dénuées de fondement dans leur principe.

[quote]Le papier signé avec le futur acquéreur n'a aucune valeur.[/quote]

On ne peut l'affirmer sans en connaître les termes.

Je maintiens ce que j'ai dit antérieurement : ce « papier » est un contrat qui engage l'autre signataire et qui n'est pas annulé par la vente de ce signataire au promoteur. Je le répète, l'existence de ce « compromis » vous met en position de demander soit la confirmation par acte notarié de cette servitude aux conditions convenues dans le « compromis » sous seing privé par le nouveau propriétaire soit l'annulation de la vente. Bien entendu, si ce "papier" ne contient rien de contraignant pour les signataires, il ne sert à rien. Mais j'en doute. Un contrat qui n'engage à rien, c'est assez rare.

En résumé, vous avez différentes options :

- accepter tout ce que vous demande le promoteur pour en finir au plus vite,
- consulter, pour un coût tout à fait raisonnable, un avocat qui, au vu des différents documents que vous avez accumulés depuis vingt ans, dont le dernier « compromis » sur la servitude, pourra peut-être trouver des choses à votre avantage,
- demander à un expert une estimation de l'indemnité à laquelle le propriétaire du fonds servant peut raisonnablement prétendre.

Le montant de cette indemnité peut aussi être fixée judiciairement et cela ne prendra pas des années. Les prétentions du promoteur sont très certainement révisables à la baisse.

Par **beatles**, le **20/05/2021** à **14:20**

Maintenez, conseillez et assumez en donnant une réponse concrète et surtout la plus appropriée pour Raffaella.

L'on a pu vérifier la pertinence suffisante de vos raisonnements.

Comme d'habitude vous vous emparez d'un topic pour votre plaisir personnel et exposer vos lubies.

Le plus important c'est le rappel que je fais à 10:16 et qui ramène à l'article 683 en particulier à son dernier alinéa :

[quote]

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

[/quote]

Ce qui amène aux obligations de viabilité d'un lotissement qui doit avoir des voies de circulation.

Et dans ce cas il n'y a aucun dommage.

Arrêtez d'occulter :

[quote]

Néanmoins j'ai entamé une procédure il y a presque 20 ans. Le juge voulant, à juste titre, que tous les propriétaires des terrains attenants (même si le passage par leur parcelle était impossible) soient mis en cause; à chaque vente d'un des propriétaires il fallait tout recommencer.

[/quote]

Concernant [l'étude](#) sur l'indemnisation :

[quote]

Cette indemnité vise à réparer le préjudice résultant de l'atteinte portée au droit de propriété

du propriétaire du fonds grevé par la servitude de passage.

Dans un arrêt du 16 avril 1973, la Cour de cassation a précisé que « *le propriétaire d'un fonds assujéti au passage a droit à une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner, **donc indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé*** » (Cass. 3e civ. 16 avr. 1973, n°71-14703).

Il en résulte que l'indemnité versée doit être fixée en considération, non pas de la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de passage, mais du seul préjudice occasionné par le passage (V. en ce sens Cass. 3e civ. 9 févr. 1994, n°92-11500).

[/quote]

Mais comme elle va dans le sens des jurisprudences que je cite vous recherchez une étude/article (expertise immobilière) qui dit le contraire et qui prêche pour sa paroisse en citant des arrêts d'appel qui sont obligatoirement d'espace (cas par cas) et aucun suite à une question posée par le propriétaire du fonds dominant qui conteste le calcul de l'indemnité.

Cette seconde étude est parfaitement compatible avec votre raisonnement postérieur contraire à un arrêt de la Cour de cassation.

Avec comme argument massue la fameuse formule BOTTINI que je n'ai pas vue citée comme référence incontestable par les juges :

[quote]

$$V_c = (20 V_u \times S \times 0,75) + 200 V_u$$

V_c = Valeur de convenance

V_u = Valeur d'utilisation

S = Superficie en m²

[/quote]

Après cela l'on a tout compris !

C'est comparable au calcul correctif d'ensoleillement pris en compte par un certain M. BOUYEURE d'après l'ARC dans LE REGLEMENT DE COPROPRIETE EN 200 QUESTIONS (angle d'un rayon de soleil) pour calculer les tantième de quote-part :

[quote]

Il est déterminé par sa tangente qui est égale à : $\text{tg } \theta = e / l$ (épaisseur du mur / l (largeur de l'ouverture)

S'il y a un masque latéral : $\text{tg } \rho = \theta$ (angle) + m / l (débordement) / l (largeur du masque) + d (distance du masque avec le bord extérieur)

Auquel s'ajoute le correctif de vue qui se détermine à partir du nombre de degrés-vue à déterminer préalablement, etc...

[/quote]

Par **Yukiko**, le **20/05/2021** à **14:32**

[quote]

Avec comme argument massue la fameuse formule BOTTINI que je n'ai pas vue citée comme référence incontestable par les juges :

[/quote]

Eh oui ! Beatles-le-cuistre ne sait pas tout malgré ce qu'il prétend !

En fait, Beatles ne connaît rien et part dans tous les sens : moins on sait plus on étale son savoir.

Par **Raffaella**, le **20/05/2021** à **17:02**

Bonjour,

J'ai bien compris que vous aviez des points de vue différents.

Vous semblez au moins d'accord sur le fait que je dois consulter un avocat. Je pense que je vais suivre votre conseil.

Néanmoins, je vous avais posé une question simple afin de reprendre tous vos écrits sans me tromper: quelle sont les définitions et les différences entre une servitude légale et une servitude conventionnelle?

De plus, le document que j'avais signé envisageait juste une possibilité d'accord pour un éventuel futur droit de passage. RIEN DE PLUS. Et je crois avoir bien compris qu'il n'a plus aucune valeur le propriétaire du terrain ayant changé. Vous confirmez?

Confirmez-vous aussi que, dans ces conditions, le promoteur, si je refuse ses exigences financières, a toute latitude de ne plus vouloir m'accorder un droit de passage? et que donc, en cas de non accord, il me faudra retourner au tribunal. Vous confirmez?

Merci d'avance de vos réponses claires et précises

Par **beatles**, le **20/05/2021** à **18:05**

Il n'a pas à vous accorder une servitude légale, qui est due, contrairement à une servitude conventionnelle.

Le propriétaire d'un fonds non enclavé, peu demander au propriétaire d'un fonds voisin une servitude conventionnelle de passage pour des raisons de commodité, par exemple lorsqu'il est à pied pour couper ce qui lui éviterai de faire un détour pour accéder à son fonds par la voie publique ; la seule décision d'accorder la servitude ne peut venir que du propriétaire du fonds voisin et un juge ne peut rien imposer ; pour les critères, les conditions, y compris les

pécuniaires, c'est lui qui les fixe (le voisin) et c'est à prendre ou à laisser, mais il peut aussi accepter de négocier

En revanche le propriétaire d'un fonds enclavé est en droit d'exiger une servitude légale de passage sur un fonds voisin dans certaines conditions (articles 682 à 634 du Code civil) quitte à verser une juste indemnisation proportionnée au dommage causé occasionné. [Ce lien](#) vous permettra de mieux comprendre ce que signifie *proportionnée*.

Par **Yukiko**, le **20/05/2021** à **18:28**

[quote]

quelle sont les définitions et les différences entre une servitude légale et une servitude conventionnelle?

[/quote]

J'ai répondu à la question : une servitude légale est une servitude imposée par la loi.

La servitude de passage que vous demandez est une servitude légale parce que la loi donne un droit de passage au propriétaire d'un fond enclavé afin de mettre fin à l'enclave. Si le propriétaire du fond sur lequel la loi vous garantit un droit de passage s'y oppose, vous pouvez faire établir la servitude par décision judiciaire.

Une servitude conventionnelle est une servitude librement consentie qui n'est pas imposée par la loi. Il n'est pas possible de l'imposer judiciairement.

[quote]

Et je crois avoir bien compris qu'il n'a plus aucune valeur le propriétaire du terrain ayant changé. Vous confirmez?

[/quote]

J'ai dit exactement l'inverse par deux fois et je confirme une troisième fois. S'il n'y a rien dans ce document, dont acte, il ne sert à rien. Mais s'il engageait réellement l'autre signataire, il aurait conservé sa valeur : vous seriez en droit d'obtenir de ce signataire l'exécution du contrat et, en cas d'opposition du nouveau propriétaire, vous seriez en droit de faire annuler la vente.

Par **Raffaella**, le **20/05/2021** à **18:40**

"J'ai répondu à la question : une servitude légale est une servitude imposée par la loi."

Cette servitude peut-elle être imposée "SEULEMENT" par les textes de loi (que l'on présente au propriétaire du fonds servant), ou FAUT-IL une décision de justice?????

Par **Yukiko**, le **20/05/2021** à **19:10**

Si les intéressés sont d'accord sur les modalités d'application de la loi, il n'est pas besoin de demander une décision de justice. Si vous payez les 82 000 € exigés par le promoteur, vous n'aurez pas besoin de décision judiciaire. Si vous trouvez qu'il abuse un peu trop vous aurez besoin d'un juge pour fixer le montant de l'indemnité dans l'espoir que cela vous coûte un peu moins cher.

Il ne suffira malheureusement pas de mettre l'article 682 du code civil sous les yeux du promoteur pour qu'il devienne raisonnable.

Par **beatles**, le **20/05/2021** à **19:59**

[quote]

De plus, mon état physique se dégradant un peu plus chaque année, je ne pourrai pas attendre encore 5 ou 10 ans que je juge rende son verdict.

De plus, **le promoteur me dit que certes le passage me serait certainement attribué par "chez lui"** mais:

- que l'indemnité décidée par le tribunal serait la même et donc que je ne ferais que perdre des années et de l'argent en frais d'avocat.

- et que, une fois les villas construites, l'indemnité qu'il demanderait serait encore plus élevée car le préjudice pour les nouveaux acheteurs serait plus grand que s'ils achètent alors que le chemin est déjà construit.

Mon dilemme est donc:

- le tribunal fixerait-il une indemnité d'un montant similaire (donc dans ce cas-là pas la peine de retourner au tribunal)?

- ais-je encore la capacité physique d'attendre plusieurs années que le juge statue.....

[/quote]

Vous avez tout dit (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35140>) !

[quote]

Définition abus de faiblesse :

Il y a abus de faiblesse quand une personne **profite de la vulnérabilité d'une autre pour la conduire à faire un acte contraire à son intérêt**. L'auteur de l'infraction a connaissance de l'état de faiblesse et de l'ignorance de sa victime. **La vulnérabilité peut être due à son âge, sa maladie, son handicap physique** ou mental. **Cela peut être par exemple un mineur, une personne âgée ou handicapée, une femme enceinte...**

L'auteur des faits peut aussi exercer des pressions graves et répétées pour manipuler la victime de manière à altérer son jugement.

Dans l'abus de faiblesse, l'auteur des faits profite de la vulnérabilité de la personne pour la conduire à signer un contrat contraire à son intérêt ou à s'abstenir d'un acte qui peut lui être gravement préjudiciable

Conditions relative à la victime :

Elle ne mesure pas la portée de son engagement et ignore les conséquences de ses actes. Elle est dans l'incapacité de faire face à la pression en raison de sa fragilité.

Cette faiblesse peut être due à l'un des éléments suivants : **Déficiences physiques** ou intellectuelle (**handicap physique** ou mental, **maladie**)

[/quote]

Je vous laisse continuer la lecture...

Vous ajoutez les jurisprudences que je vous ai fournies et le rappel sur les lotissements ; le tout remis à un avocat sérieux (pas comme la margouline qui vous a laissé tomber) qui se fera le plaisir de joindre ce qui précède aux articles 682 à 684 du Code civil et mettre tout cela sous le nez du promoteur.

Par **Raffaella**, le **20/05/2021** à **20:06**

Le 19/05 à 19h53 Yukiko a écrit cela:

Comme le droit de passage que vous cherchez à faire reconnaître est une servitude légale, celle-ci existe depuis que votre terrain est enclavé. Si l'état d'enclave existe depuis au moins trente ans, l'action en indemnisation des fonds servants est prescrite. En cas, il n'y a pas de calcul à faire : la somme due au promoteur ainsi qu'éventuellement aux autres propriétaires est : zéro.

Le 19/05 à 21h19 j'ai demandé quel texte de loi corrobore cette affirmation. Je ne crois pas avoir eu de réponse.

Je repose cette même question car la phrase me semble fondamentale pour ma situation.

Par **Yukiko**, le **20/05/2021** à **21:18**

Je vous ai répondu ce matin à 10 h 23. Oubliez. Je suis désolée, j'ai écrit cela dans un moment d'égarement. C'est malheureusement complètement faux.

Le montant de l'indemnité est à faire estimer par un expert, idéalement un expert près la cour d'appel.

Par **Raffaella**, le **20/05/2021** à **21:25**

Ca m'étonnait un peu, mais il est bien dommage que ce ne soit pas vrai.....

Par **beatles**, le **21/05/2021** à **10:34**

[quote]Le montant de l'indemnité est à faire estimer par un expert, idéalement un expert près la cour d'appel.[/quote]

« *Quel texte de loi corrobore cette affirmation !* »

En revanche...

[Cour de cassation ; 9 février 1974 ; pourvoi n° 92-11500](#) :

[quote]

Vu l'article 682 du Code civil ;

Attendu que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, 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 ;

Attendu que, pour condamner les consorts Hadj X..., dont le fonds enclavé bénéficie d'une servitude de passage sur celui des époux Z..., Y... et A..., à verser à ces derniers une indemnité de 269 500 francs, l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mai 1991) retient que celle-ci doit être fixée selon la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans prendre en considération le seul dommage occasionné au fonds servant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Titrages et résumés :

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Indemnité - Fixation - Eléments d'appréciation - **Valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de passage (non)**

[/quote]

... et précision dans la continuité (jurisprudence constante) quarante-trois ans plus tard ...

[quote]

Cour de cassation ; 14 septembre 2017 ; pourvoi n° 16-21464 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 4 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 24 mars 2015, pourvoi n° 13-26.841), que M. X..., propriétaire d'une parcelle cadastrée [...] et [...], contiguë aux parcelles [...] et [...] appartenant à Mme Z..., l'a assignée en négation d'un droit de passage sur son fonds ; que Mme Z... a revendiqué le bénéfice d'une servitude légale de passage pour enclave sur le fonds de M. X... ; que M. X... s'est opposé à cette demande et, à titre subsidiaire, a sollicité la fixation d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage sur le fondement de l'article 682 du code civil ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de condamner Mme Z... à lui verser un euro à titre d'indemnité au titre de la constitution de servitude, alors, selon le moyen, que l'indemnité réparatrice mise à la charge du fonds dominant doit être proportionnée au préjudice effectivement subi par le fonds servant, sans pouvoir être limitée à une somme symbolique ; qu'en limitant la condamnation de Mme Z... à la somme d'un euro symbolique, quand il lui appartenait de réparer l'intégralité du dommage résultant de la servitude de passage qu'elle instituait, la cour d'appel a violé l'article 682 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le droit de passage qui grèvera la parcelle de M. X... correspondait à un accès déjà existant, que sa destination et ses dimensions ne lui donnaient pas vocation à devenir un itinéraire fortement emprunté et qu'il ne remettait pas en cause l'occupation et la destination actuelle du fonds, la cour d'appel a fixé souverainement le montant de l'indemnité en proportion avec le dommage occasionné ;

[/quote]

Madame Z ne voulait rien payer car elle estimait qu'il n'y avait aucun dommage occasionné ; mais l'article 682 autorise le propriétaire du fonds grevé à réclamer une indemnité proportionnée ; comme il n'y avait aucun dommage occasionné cette indemnité ne pouvait être que symbolique.

Mais il semblerait que certains experts, comme M. BOTTINI, s'estiment au-dessus des décisions de la Cour de cassation et [définissent leurs propres règles](#) :

[quote]

$$V_c = (20 V_u \times S \times 0,75) + 200 V_u$$

V_c = Valeur de convenance

V_u = Valeur d'utilisation

S = Superficie en m^2

[/quote]

Par Yukiko, le 21/05/2021 à 11:11

Le montant de l'indemnité n'est pas facile à estimer. Il y a des experts dont c'est le métier de faire des estimations. S'ils ne servaient à rien, ce métier n'existerait pas. S'il y a contentieux sur le montant de l'indemnité, le juge ne se prononcera que sur avis d'expert.

S'il n'y a aucun dommage, il n'y a pas d'indemnité à payer. S'il y a un gros dommage, il y a de grosses indemnités. L'indemnité ne doit pas être directement calculée sur la valeur du fond servant mais, comme il faut tenir compte de la dépréciation apportée par la servitude au fond servant, finalement, **la valeur de ce fond entre toujours dans le calcul**, ce qui n'est condamné par aucun arrêt de la cour de cassation. Evidemment, il faut savoir lire ces arrêts sinon on raconte n'importe quoi.

M Bottoni était un géomètre-expert, expert près la cour d'appel d'Aix-en-Provence. Il a présenté sa méthode d'évaluation dans un rapport publié en 1994. Cette méthode est

enseignée, parmi d'autres, dans les écoles préparant au diplôme d'ingénieur-géomètre.

A côté de la méthode de M Bottoni, existe toujours **la méthode classique** qui, elle aussi, vise à **estimer la dépréciation du fond du fait de la servitude**. Une dépréciation de 20% sur un fond d'une valeur de 300 000 €, c'est une indemnité pour dépréciation de 60 000 €.

Par **beatles**, le **21/05/2021** à **11:32**

[quote]

A côté de la méthode de M Bottoni, existe toujours **la méthode classique** qui, elle aussi, vise à **estimer la dépréciation du fond du fait de la servitude**. Une dépréciation de 20% sur un fond d'une valeur de 300 000 €, c'est une indemnité pour dépréciation de 60 000 €.

[/quote]

Toujours selon l'article dont vous avez donné le lien (soi-disant méthode classique) :

[quote]

Considérant le texte de loi et les apports jurisprudentiels, il convient d'établir une indemnisation pour compenser le préjudice créé par les dommages relatifs à l'emprise elle-même. Le propriétaire du fonds servant ne pourra plus user librement de sa propriété à cet emplacement. Le passage contraint ce même propriétaire à ne pas pouvoir aménager comme souhaité son fonds ou même simplement planter quelques arbres. Il ne doit pas entraver la libre circulation du propriétaire du fonds dominant. Ce préjudice est celui qui est le mieux pris en compte par les experts. Il s'agit d'un point commun aux différentes méthodes. Cependant, son évaluation peut prendre des formes bien différentes selon la méthode employée.

Lorsque l'emprise correspond à l'assiette de passage, la seule zone concernée par l'indemnisation est l'emprise elle-même. Cette indemnisation pour l'immobilisation de l'expertise n'est censée prendre en considération d'autres critères environnants.

La plupart des experts utilisent la simple formule qui consiste à multiplier la valeur vénale de l'assiette de la servitude de passage par sa surface. Puis ils appliquent généralement un coefficient de pondération à ce résultat.

Valeur vénale (€) x Surface (m²) x coefficient de pondération

[/quote]

J'ai donné les apports jurisprudentiels constants, de la plus haute juridiction judiciaire, dans ma précédente intervention.

Donc les auteurs de l'article, dont vous avez donné le lien, vous les mettez au-dessus de la Cour de cassation.

Par **Yukiko**, le **21/05/2021** à **11:35**

[quote]

J'ai donné les apports jurisprudentiels constants, de la plus haute juridiction judiciaire, dans ma précédente intervention.

[/quote]

Auxquels vous n'avez rien compris. La discussion est terminée.

Par **Raffaella**, le **22/05/2021 à 17:33**

Bonjour à tous les deux,

J'ai maintenant bien compris le principe que servitude légale n'implique pas l'intervention d'un tribunal. J'ai relu avec attention tous vos posts. La conclusion n'est pas très optimiste au niveau du coût.

Je précise que le promoteur appelle environ 8 fois par jour sur ma ligne fixe et que je ne décroche plus car sinon je sais que je devrais lui donner une réponse définitive.

Donc mes deux questions suivantes urgent un peu.....

Je voudrais envisager les choses sous un autre angle et j'espère que vous pourrez m'aider.

Pour rappel, le terrain est pour le moment une parcelle remplie de mauvaises herbes et sans aucune construction (élément important selon moi). Il envisage d'y construire 4 villas qu'il voudrait prélever.

Premier appel à votre aide: Pour le calcul de la perte de jouissance sur l'emprise, il utilise la formule suivante: Xm^2 (totalité du passage) \times 124 (prix du mètre carré) /2 (coefficient).

Ma question est: une bonne partie de la voie sera commune à moi et à 4 futures villas. Est-il normal qu'il applique la même formule sur mes parties "privées" que sur la partie de voie qui est destinée à desservir 5 propriétés (dont la mienne)?????

Deuxième appel à l'aide: Pour la deuxième partie des sommes demandées (dépréciation, trouble de jouissance, bruit, pollution etc).

Il applique un % de 5% sur une partie de ma voie "privative" et un % de 2% sur l'autre partie de ma voie privative (je n'ai pas compris pourquoi il fait une distinction mais bon....). Il applique aussi un % de 1% en raison de la dépréciation sur la partie de voie commune . Comme je vous l'ai déjà dit, ces trois montants sont calculés sur le prix du terrain dans sa totalité.

Pour le moment il n'y a rien de construit, ce n'est qu'un terrain vague.

- Peut-on considérer qu'une dépréciation et les nuisances sont applicables de la même façon et donc dans la même proportion à un terrain vague et à un lotissement?

Le promoteur peut-il présupposer des nuisances futures (et me les faire payer) alors que personne n'a encore préacheté une des villas et que donc, quand il les mettra en vente, le passage/et ses "nuisances" feront déjà partie intégrante des conditions présentées aux

acheteurs???????????

Je pense que je vais devoir lui donner une réponse en début de semaine donc j'espère votre aide avec références assez vite. Je compte sur vous.

PS: si mes points de questions ne sont pas assez clairs merci de me demander des précisions au plus vite.

Par **Yukiko**, le **22/05/2021** à **19:56**

Si le promoteur vous appelle huit fois par jour, c'est qu'il est pressé de régler la question du droit de passage. S'il est pressé, il est probablement disposé à faire des concessions et il le sera d'autant plus que vous serez appuyée par un avocat ou un expert. L'urgence est pour lui plus que pour vous.

En ce qui concerne la dépréciation apportée sur les terrains à vendre, il faut comparer les valeurs qu'auraient ces terrains sans la servitude avec celle qu'elles ont compte tenu de la servitude. Il n'est pas possible d'être plus précis. Une estimation raisonnable ne peut être attendue que d'un professionnel qui aura visité les lieux.

Par **Raffaella**, le **22/05/2021** à **20:45**

Je vous remercie de votre post mais il ne répond pas à mes questions... Si vous trouvez quelque chose de plus merci.

Par **beatles**, le **24/05/2021** à **12:05**

Effectivement vous n'avez pas eu une réponse satisfaisante de la précédente intervenante qui n'a pas compris, je vous cite :

[quote]

Pour rappel, le terrain est pour le moment une parcelle remplie de mauvaises herbes et sans aucune construction (élément important selon moi). Il envisage d'y construire 4 villas qu'il voudrait prévendre.

[/quote]

Pré-vendre signifiant vente en l'état futur d'achèvement ([VEFA](#)) et l'opération envisagé s'appelle permis de construire valant division définit par l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme :

[quote]

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

[/quote]

Mais cette opération a vu des abus de certains promoteurs la profession des géomètres-experts a posé ses conditions pour y participer.

Donc votre promoteur veut faire de la VEFA conformément à [l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme](#) ce qui lui impose de présenter un projet finalisé qui contient en particulier l'implantation de la voirie ainsi que toutes servitudes pouvant exister.

Lui-même vous dit qu'il sera obligé de vous concéder une servitude légale de passage , ce qui implique que dans son projet le désenclavement doit y apparaître ou bien que ce désenclavement soit permis par la voirie créée.

S'il vous harcelle (abus de faiblesse dans votre cas) c'est parce que cette condition de désenclavement n'est pas réglée.

Il ne peut pas avancer une quelconque dépréciation du moment qu'en achetant le terrain il savait très bien qu'il devait permettre le désenclavement et il ne peut pas non plus avancer que cela porterait préjudice aux futurs acquéreurs puisque ces derniers achètent en toutes connaissances de causes.

Donc vous n'avez aucune contrepartie à lui verser il se débrouille pour désenclaver, soit en créant un passage propre soit en se servant de la voirie qu'il devra prévoir.

Je vous conseille de répondre à votre harceleur avec les jurisprudences que je vous ai données en lien le 19/05/2021 à 18:07, l'article R-431-24, du Code de l'urbanisme et [cette mise au point des géomètres-experts](#) ; je vous conseille aussi de conserver sur répondeur les appels incessants et lui signaler, car en cas de harcèlement avéré ce sera un élément de preuve... et que vous allez prendre un avocat si besoin est.

Concernant la position des géomètres-experts suivi par le conseil supérieur du notariat elle correspond aux interrogations lors de [la journée sur le permis valant division](#).

Par **Raffaella**, le **24/05/2021 à 12:48**

Bonjour Beatles

Effectivement "mon passage" figure sur le projet finalisé, ainsi que les futures maisons et la "voie commune"

Il ne peut pas avancer une quelconque dépréciation du moment qu'en achetant le terrain il savait très bien qu'il devait permettre le désenclavement et il ne peut pas non plus avancer que cela porterait préjudice aux futurs acquéreurs puisque ces derniers achètent en toutes

connaissances de causes.

Pour la servitude légale et le désenclavement, le juge n'a jamais choisi quel serait le terrain servant (même si personnellement j'ai toujours pensé que ce serait celui-là). Donc il soutient qu'au jour d'aujourd'hui il n'y est pas obligé et que donc, en m'accordant ce passage, il déprécie et diminue le terrain d'une des futures villas (en qualité et en surface). Pour la deuxième partie de votre phrase je vous rejoins (c'est d'ailleurs une de mes deux questions). Mais je n'ai aucune référence légale à lui présenter.

Pour ce qui est de ses appels, il ne laisse jamais de message. Je sais que c'est lui car je vois sa voiture garée près de chez moi..... (il a déjà fait deux fois le coup ce matin).

je vais vite lire vos deux liens.

Si jamais vous avez de nouveaux éléments ils seront les bienvenus..

Par **Yukiko**, le **24/05/2021** à **13:15**

[quote]

Pour la servitude légale et le désenclavement, le juge n'a jamais choisi quel serait le terrain servant (même si personnellement j'ai toujours pensé que ce serait celui-là).

[/quote]

Il n'y a donc pas d'évidence sur le tracé de la voie qui permettrait de désenclaver votre terrain, ce qui explique enfin pourquoi le premier juge a voulu mettre en cause d'autres propriétaires que celui avec qui vous êtes actuellement en pourparlers.

[quote]

en m'accordant ce passage, il déprécie et diminue le terrain d'une des futures villas (en qualité et en surface).

[/quote]

C'est exact et cela donne droit à une indemnité.

Je réitère mon conseil de faire appel aux conseils d'un professionnel, avocat ou géomètre-expert ou les deux. L'affaire n'est pas simple et ne peut se régler sur un forum par des amateurs qui ne connaissent ni les lieux ni les antécédents ni les méthodes d'expertises à employer.

Par **beatles**, le **24/05/2021** à **14:35**

L'on parlera du harcèlement et des conséquences du projet d'aménagement du promoteur sans tenir compte de l'intervention parasite de l'intervenante qui, après avoir prouvé son ignorance sur ce qu'est le projet d'aménagement, se sert de la mienne pour se raccrocher aux branches.

Sur le répondeur il existe le journal des appels manqués sur lequel sont notés les appels du promoteur-harceleur ; il vous suffit de les laisser puis arrivé à un nombre suffisant et probant de décrocher et de jouer les innocente apeurée pour lui faire dévoiler son but.

Il est interdit d'enregistrer une conversation téléphonique sans l'autorisation de l'autre partie sauf, entre autres, en cas de harcèlement.

Vous n'avez pas pu signer une convention de servitude puisque vous êtes enclavée !

Raffaëlle le 30/04/2021 à 14:06 :

[quote]De plus, la future servitude est inscrite dans l'acte d'achat que le nouveau propriétaire a signé.[/quote]

Dans son aveu concernant l'obligation de la servitude le promoteur sait très bien qu'au vu de son projet et de son acte de vente le juge lui imposera la servitude.

Mais il a obligation de prévoir une voirie pour les futures constructions qui peut être l'assiette de la servitude légale ce qui met à bas ses prétentions superficielles.

Seules sont valables et définitives les décisions de la Cour de cassation !

Une indemnité ne doit pas tenir compte du profit qu'en retirerait le fonds dominant mais seulement du dommage occasionné au fonds servant ([71-14703](#)) !

Une indemnité ne doit pas tenir compte de la valeur vénale du terrain d'assiette de la servitude sur le fonds servant ([92-11500](#)) !

L'indemnité peut être limitée à une somme symbolique ([16-21464](#)) !

Le promoteur ne peut pas justifier, à la place des futurs acquéreurs, d'un préjudice, de plus ils achètent en toutes connaissances de causes.

Par **Yukiko**, le **24/05/2021** à **17:49**

[quote]Mais il a obligation de prévoir une voirie pour les futures constructions qui peut être l'assiette de la servitude légale ce qui met à bas ses prétentions superficielles.[/quote]
Prétentions superficielles ? C'est quoi ? Il a des prétentions à une indemnisation et elles ne sont pas mises à bas par le projet d'aménagement.

[quote]Une indemnité ne doit pas tenir compte de la valeur vénale du terrain d'assiette de la servitude sur le fonds servant ([92-11500](#)) ![/quote]

Ce n'est pas ce que dit la cour de cassation. Le texte exact de l'arrêt est :

Attendu que, pour condamner les consorts Hadj X..., dont le fonds enclavé bénéficie d'une servitude de passage sur celui des époux Z..., Y... et A..., à verser à ces derniers une indemnité de 269 500 francs, l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mai 1991) retient que celle-ci doit être fixée selon la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans prendre en considération le seul dommage occasionné au fonds

servant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

La seule valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage ne permet pas de déterminer l'indemnisation parce que celle-ci doit correspondre au dommage occasionné au fond servant. Mais ce dommage est presque toujours estimé à hauteur de la dépréciation du fond apporté par la servitude, ce qui amène tout de même à prendre la valeur vénale du terrain en considération. Dans l'affaire ainsi jugée, la cour de cassation n'a pas décidé qu'il ne devait pas y avoir d'indemnité. Elle a renvoyé l'affaire devant une autre cour d'appel pour qu'elle statue selon des critères appropriés, celui de la valeur vénale du terrain ne devant pas être écarté a priori.

[quote]L'indemnité peut être limitée à une somme symbolique ![/quote]
Cela peut arriver mais c'est plutôt l'exception que le cas général.

[quote]Le promoteur ne peut pas justifier, à la place des futurs acquéreurs, d'un préjudice, de plus ils achètent en toutes connaissances de causes.[/quote]
Il se contente de justifier qu'à cause de la servitude il est contraint de vendre moins cher et c'est parfaitement recevable.

C'est vous qui avez besoin d'un droit de passage. Si vous pensez que les arguments de Beatles sont imparables, servez-vous en. Je doute pour ma part que le promoteur soit convaincu. Soit vous vous soumettez à ses exigences, soit vous vous faites conseiller par de vrais professionnels.

Par **Raffaella**, le **24/05/2021** à **18:49**

Je viens de finir la lecture des deux liens. Très intéressants mais qui ne traitent pas de mes deux questions.....

Par **Raffaella**, le **24/05/2021** à **18:59**

Une indemnité ne doit pas tenir compte de la valeur vénale du terrain d'assiette de la servitude sur le fonds servant ([92-11500](#)) ! Si, dans différents textes que vous m'avez suggéré avant, il est seulement stipulé que le montant d'indemnité demandé pour l'assiette du droit de passage ne peut pas dépasser la valeur vénale de cette même assiette.

Mais il a obligation de prévoir une voirie pour les futures constructions qui peut être l'assiette de la servitude légale ce qui met à bas ses prétentions superficielles. C'est vrai. mais selon lui, je serai copropriétaire de ce passage (en tous cas pour la partie commune) et ça coûte donc je dois payer. Mais justement; une partie de ce passage va desservir 4 villas en plus de ma maison. Pourquoi dois-je payer le même quota d'indemnisation (soit la moitié de la valeur vénale -hors dépréciations) et non pas un cinquième?

Le promoteur ne peut pas justifier, à la place des futurs acquéreurs, d'un préjudice, de plus ils achètent en toutes connaissances de causes. Je suis d'accord mais avez-vous une référence???

Par **Raffaella**, le **24/05/2021** à **19:03**

En plus, je viens d'appeler l'avocate qui s'est occupée de la procédure de droit de passage pensant des années et que je n'avais jamais révoquée. A ma grande surprise ELLE NE FAIT PLUS PARTIE DU CABINET et a gentiment laissé mon dossier sur son ex bureau, sans m'en informer bien sur..... Super professionnel

Par **beatles**, le **25/05/2021** à **09:44**

Les deux liens signifient simplement que les géomètres-experts ne participeront à un projet immobilier type article R.431-24 du Code de l'urbanisme qu'à condition que les lots soient viabilisés, c'est à dire branchés sur les réseaux de distributions et d'assainissements ainsi que leur accessibilité (voirie).

Donc comme le promoteur savait qu'au vu de son projet la servitude légale lui incomberait (il l'avoue et le reconnaît), c'était à lui de prévoir ce qui était le moins dommageable ; et le moins dommageable c'est d'utiliser la voirie devant exister à laquelle il n'a pas à faire participer abusivement le fonds dominant à qui cette servitude est due légalement, surtout que cette voirie sera ouverte au public (les acquéreurs de lots pouvant être visités). S'il lui vient l'envie de clore cela signifiera simplement qu'il enclave volontairement ce qui est interdit.

Quand à l'interprétation fantaisiste de l'intervenante sur l'arrêt de 1994, qui est un rejet, la cour de cassation rejette l'indemnisation calculée sur la valeur vénale de l'assiette de la servitude et dit que c'est le seul dommage causé, qui ne tient pas compte de la valeur vénale de l'assiette de la servitude, qui doit être pris en compte ; l'arrêt de 2016 précisant que le dommage causé est en rapport avec l'utilisation, ce qui correspond à un trouble anormal de voisinage.

Par **Yukiko**, le **25/05/2021** à **10:18**

[quote]Quand à l'interprétation fantaisiste de l'intervenante sur l'arrêt de 1994,[/quote]
C'est la bonne interprétation. Mais pour le comprendre il faut avoir un minimum de logique ce qui fait totalement défaut à Beatles-le-troll qui n'est qu'on sot prétentieux.

[quote]... qui ne tient pas compte de la valeur vénale de l'assiette de la servitude[/quote]
Ce que ne dit pas la cour de cassation et qui est pure invention du troll.

[quote]... l'arrêt de 1994, qui est un rejet,...[/quote]
Un rejet, vraiment ? Moi je lis : **CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il a condamné les consorts Hadj X... à payer aux époux Z..., Y... et A... la somme de 269 500 francs au titre de l'indemnité, ...

« l'indemnité est fixée à x % de la valeur vénale soit 269 500 F » => encourt la cassation

« constatation ayant été faite que la servitude déprécie le terrain de x % soit 269 500 F,

l'indemnité est fixée à ce montant » => rejet du pourvoi, l'indemnité ayant été souverainement appréciée par le juge du fond sur le critère fixé par la loi.

L'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel d'Orléans et rien ne dit que cette dernière n'a pas finalement fixé l'indemnisation au même montant mais cette fois correctement motivé.

Par **beatles**, le **25/05/2021** à **10:59**

Sauf, comme à votre habitude vous occulterez ce qui précède :

[quote]Et attendu qu'il est équitable de laisser à la charge des consorts Hadj X... les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens ;[/quote]

Ce qui donne pour éviter toute mauvaise foi en sortant une phrase de son contexte :

[quote]

Attendu que, pour condamner les consorts Hadj X..., dont le fonds enclavé bénéficie d'une servitude de passage sur celui des époux Z..., Y... et A..., à verser à ces derniers une indemnité de 269 500 francs, l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mai 1991) retient que celle-ci doit être fixée selon la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage ;

Qu'en statuant ainsi, sans prendre en considération le seul dommage occasionné au fonds servant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il est équitable de laisser à la charge des consorts Hadj X... les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné les consorts Hadj X... à payer aux époux Z..., Y... et A... la somme de 269 500 francs au titre de l'indemnité, l'arrêt rendu le 30 mai 1991, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans.

[/quote]

Mais lorsque l'on est honnête et que l'on a, comme vous, des difficultés, ou lacunes, à comprendre un arrêt, l'on va à : **Titrages et résumés** ; ce qui donne :

[quote]

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Indemnité - Fixation - Eléments d'appréciation - Dommage causé au fonds servant .

Viola l'article 682 du Code civil, la Cour d'appel qui, pour condamner les bénéficiaires d'une servitude de passage à verser une certaine somme à titre d'indemnité aux propriétaires du fonds servant, retient, sans prendre en considération le seul dommage occasionné au fonds servant, que cette indemnité doit être fixée selon la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette du passage.

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Indemnité - Fixation - Eléments d'appréciation - **Valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de passage (non)**

[/quote]

Par **Yukiko**, le **25/05/2021 à 13:06**

Totalement inepte.

[quote]Et attendu qu'il est équitable de laisser à la charge des consorts Hadj X... les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens ;[/quote]

Comprendre : il n'est pas accordé aux consorts Hadj X d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile, autrement dit, les honoraires de leur avocat leur reste entièrement à charge. Pour quelle raison ? Les consorts Hadj X, avaient juridiquement raison, la cour d'appel ayant mal formulé son arrêt, mais leurs adversaires ont tout de même droit à une indemnité dont le montant est laissé à l'appréciation souveraine de la cour de renvoi.

Au lieu de s'entêter sur un arrêt de cassation qu'il ne comprend pas, le troll ferait mieux de se renseigner sur les méthodes utilisées par les experts professionnels : la valeur vénale du fonds servant est presque toujours prise en compte même si c'est indirectement. L'erreur de la cour d'appel de Versailles est d'avoir pris en compte cette valeur directement.

La discussion est terminée.

Par **beatles**, le **25/05/2021 à 14:49**

Je vous cite (20/05/2021 10:23) :

[quote]

Le droit à indemnisation naît à partir du moment où le propriétaire du fonds dominant jouit du droit de passage.

Le question de savoir si une indemnité est due se pose tout de même, cela dépend des conditions dans lesquelles la situation actuelle a été créée. Il y a peut-être eu renonciation à indemnité lors d'un partage. Plus de détails sur [cette étude](#).

Si l'indemnité est due, ce qui est assez probable, son montant doit correspondre à un dommage causé par le droit de passage et **le principal dommage est la dépréciation du fond servant due au droit de passage** comme expliqué dans [l'article dont j'ai déjà donné le lien](#). La dépréciation pouvant être sévère, le montant de l'indemnité due peut être élevé.

[/quote]

Parlons de cette étude faite par des non commerçants et allons jusqu'au... *Versement d'une indemnité* :

[quote]

L'article 682

du Code civil prévoit que si le propriétaire d'un fonds enclavé peut solliciter la constitution d'une servitude sur le fonds voisin, cette constitution ne peut intervenir qu'en contrepartie du versement « *d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

Cette indemnité vise à réparer le préjudice résultant de l'atteinte portée au droit de propriété du propriétaire du fonds grevé par la servitude de passage.

Dans un arrêt du 16 avril 1973, la Cour de cassation a précisé que « *le propriétaire d'un fonds assujetti au passage a droit à une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner, donc indépendante du profit procuré au propriétaire du fonds enclavé* » (Cass. 3e civ. 16 avr. 1973, n°71-14703).

Il en résulte que l'indemnité versée doit être fixée en considération, non pas de la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de passage, mais du seul préjudice occasionné par le passage (V. en ce sens Cass. 3e civ. 9 févr. 1994, n°92-11500).

S'agissant de la forme de l'indemnité, elle peut consister en le versement d'un capital ou d'une redevance annuelle (Cass. req. 15 juin 1875).

Enfin, l'article 685, al. 2e du Code civil prévoit que « *l'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.* »

La prescription de l'action est ici attachée à la possession de la servitude par le propriétaire du fonds dominant, de sorte qu'elle se prescrit par trente ans.

Son point de départ correspond au jour où le droit de passage à commencer à s'exercer, soit à partir du moment où les éléments constitutifs de la possession sont réunis (Cass. req. 10 févr. 1941).

Cette possession devra, en outre, satisfaire à toutes les exigences prescrites à l'article 2261 du Code civil qui prévoit que « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.* »

[/quote]

Donc les auteurs de cette étude sérieuse, puisque vous la citez, rappellent, en se référant à l'arrêt dont vous avez des difficultés à interpréter et à comprendre, **que l'indemnité ne doit pas tenir compte de la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de la servitude.**

Mais comme vous n'êtes pas à une contradiction près vous nous servez l'article dont je vous ai déjà donné le lien qui est l'oeuvre de commerçants, dont l'activité serait des expertises immobilières lucratives, qui occulte ou minimise en décidant qu'est isolé l'arrêt dont vous avez des difficultés à comprendre, contrairement à l'étude sérieuse qui se base uniquement pour une indemnité sur des arrêts de la Cour de cassation explicites.

J'oppose à vos divagations mon intervention du 01/05/2012 à 12:05 :

[quote]La Cour de cassation ne reconnaît pas comme critères la supposée plus-value apportée au fonds dominant ([arrêt du 16 avril 1973](#)), ni la supposée dévaluation du fonds servant basée sur la supposée amputation des mètres carrés causée par la servitude ([arrêt du 9 février 1994](#)

), mais sur le préjudice réel occasionné ([arrêt du 14 septembre 2017](#)).[/quote]
Et je vous renvoie à l'étude que vous citez et plus particulièrement à : *Versement d'une indemnité* reproduit au début de ma réponse.

En fait, avec des commerçants uniquement préoccupés par le lucre, vous êtes la seule à interpréter fallacieusement ou par ignorance un arrêt de principe de la Cour de cassation.

Par **Raffaella**, le **25/05/2021** à **16:38**

Bonjour,

Problème informatique donc désolée de n'avoir pas pu me connecter avant... Encore désolée.

Ecrit Beatles: *et le moins dommageable c'est d'utiliser la voirie devant exister à laquelle il n'a pas à faire participer abusivement le fonds dominant* à Oui, tout à fait d'accord, mais mon problème est de déterminer "**abusivement**"

Ecrit Beatles: *La Cour de cassation ne reconnaît pas comme critères la supposée plus-value apportée au fonds dominant ([arrêt du 16 avril 1973](#)), ni la supposée dévaluation du fonds servant basée sur la supposée amputation des mètres carrés causée par la servitude ([arrêt du 9 février 1994](#)), mais sur le préjudice réel occasionné ([arrêt du 14 septembre 2017](#))*. OK, mais ce texte concerne un passage déjà existant donc cela ne correspond pas à mon cas.....

Par **beatles**, le **25/05/2021** à **17:41**

Ce n'est pas comme cela que l'on raisonne !

L'augmentation de l'assiette de la servitude ne créant pas de trouble supplémentaire, et comme le préjudice ne peut pas être calculé en fonction de l'assiette de la servitude (arrêt du 9 février 1994) le seul critère pouvant être retenu ne peut être lié qu'à la fréquence ou l'augmentation de la fréquence d'utilisation ce qui correspond bien à un trouble anormal de voisinage.

L'arrêt du 14 septembre 2017 complète l'arrêt du 9 février 1994 pour ce qui concerne le trouble et les trois arrêts cités sont liés et doivent être utilisés ensembles.

[Abusivement](#) = [Abusif](#) = [Abus](#) !