



## Légalité d'un Droit de passage

Par **shyamin**, le **29/05/2009** à **12:02**

Bonjour,

J'ai acquis en aout 2007 une propriété sur laquelle se situe un droit de passage. Celui ci est stipulé dans l'acte de vente comme étant un "droit de passage pour la parcelle cadastrée numéro 124". Or la dite parcelle n'existe plus (partagé en 3 entre les différent membres de la famille après héritage. Les propriétaires actuels continuent d'utiliser régulièrement ce droit de passage.

Ce droit de passage se situe entre notre maison et notre jardin, or j'ai maintenant 2 enfants en bas âges qui risquent de partir sur la route (une départementale très circulée) et je voudrais pouvoir assurer leur sécurité.

Je me pose donc plusieurs questions:

- ce droit de passage est il encore légal ?
- pouvons nous clôturer ce droit de passage puisque la parcelle n'existe plus ?
- le droit de passage ne doit il pas être déclaré par un autre acte notarié que l'acte de vente de notre maison ?
- pouvons nous poser un portail sur ce droit de passage sans demander d'autorisation ?
- pouvons nous demander de déplacer de ce droit de passage ?
- pouvons nous limiter ce droit de passage à un passage piéton alors qu'il est utilisé par des voitures ?

merci pour vos réponses

Par **ardendu56**, le **30/05/2009** à **00:22**

shyamin, bonsoir

"ce droit de passage est il encore légal ?"

La servitude "droit de passage" est permanente.

"- pouvons nous clôturer ce droit de passage puisque la parcelle n'existe plus ?

- le droit de passage ne doit il pas être déclaré par un autre acte notarié que l'acte de vente de notre maison ?
- pouvons nous poser un portail sur ce droit de passage sans demander d'autorisation ?
- pouvons nous demander de déplacer de ce droit de passage ?
- pouvons nous limiter ce droit de passage à un passage piéton alors qu'il est utilisé par des voitures ?

Le propriétaire d'un terrain qui n'a pas un accès direct à la voie publique bénéficie d'un droit

de passage permanent chez son voisin (article 682 du code civil). Cela se traduit la plupart du temps par un chemin d'accès traversant votre propriété jusqu'à la route. Ce droit de désenclavement n'est pas exclusivement réservé au chemin, il peut concerner les canalisations enterrées pour rejoindre le tout-à-l'égout par exemple, ou bien les lignes EDF, le gaz, l'eau, le téléphone.

Le bénéficiaire peut circuler sur ce chemin comme bon lui semble, y compris pour y faire passer des véhicules encombrants et bruyants quand il s'agit d'une entreprise, d'une carrière ou d'une exploitation agricole. Vous devez laisser la voie libre, ne rien y entreposer, ou ne pas permettre à votre chien d'y divaguer par exemple. Si vous avez le droit de poser une clôture le long du chemin, vous ne pouvez pas le fermer par une barrière. Au fil du temps, les dimensions du passage peuvent changer selon les besoins du bénéficiaire : un ancien sentier mulotier établi le siècle dernier peut se transformer en route permettant le passage de tracteurs.

Cette servitude est permanente tant que dure le désenclavement. Même si le passage n'est pas utilisé durant plus de 30 ans, la servitude reste acquise au bénéficiaire.

C'est à vous de supporter les frais d'entretien du passage, sauf dispositions différentes adoptées en accord avec le bénéficiaire. Vous restez propriétaire de cette surface de terrain pour lequel vous payez les impôts locaux alors que c'est le voisin qui l'utilise.

Si le propriétaire du terrain subissant la servitude peut apporter la preuve que le passage n'est pas utilisé durant 30 ans, le bénéficiaire perdra alors le droit de l'utiliser.

J'espère que ces renseignements vous seront utiles.  
Bien à vous.