



droit de passage ou servitude

Par **gratte26**, le **16/05/2009** à **14:35**

Bonjour,

Ma mère, est propriétaire depuis 1971 d'une maison d'habitation maintenant à rénover sur un terrain agricole enclavé. Cette maison appartenait auparavant à ses parents. Un chemin privé cadastré appartient à deux propriétaires différents et dessert donc cette maison et une autre habitation privée. Depuis plus de 100 ans ce chemin est utilisé pour accéder à ces deux propriétés. Aujourd'hui ma mère désire vendre son bien, mais lors de la signature du compromis les propriétaires du chemin ont fait part de leur demande de 15 000 Euros au titre de servitude de passage. Le chemin en terre sur lequel passe déjà les canalisations d'eau, fait environ 200 mètres sur 3 de large. Ont ils le droit de faire une telle demande alors que la servitude existe depuis plus de 100 ans mais nous ne retrouvons aucun acte officiel et le prix est-il justifié ?

D'avance merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par **ardendu56**, le **16/05/2009** à **20:34**

gratte26, bonjour

"le prix est-il justifié ?" NON NON NON

Indemnisation du voisin

Le droit de passage représente une contrainte pour le voisin (juridiquement appelé « propriétaire du fonds servant »). C'est pourquoi, la loi lui reconnaît un droit à indemnité. Cette indemnité est versée par le titulaire du droit de passage (le propriétaire du "fonds dominant"). L'indemnité due au voisin doit être fixée avant l'établissement du droit de passage. Elle doit être proportionnée aux dommages occasionnés au voisin. En pratique, cette indemnité peut prendre la forme d'un versement en capital ou d'arrérages annuels.

Si l'établissement de la servitude de passage nécessite la construction d'un chemin, c'est en principe au propriétaire du fonds enclavé qu'il revient de financer les travaux.

Attention ! Le droit de passage ne donne pas lieu à indemnisation du voisin du fonds servant si le propriétaire de la parcelle enclavée peut justifier de l'usage habituel de la servitude de passage depuis au moins 30 ans.

Article 682 du Code civil

"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."

Article 685 du Code civil

"L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

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."

Bonne nouvelle pour votre maman.

Bien à vous.