



droit de passage boeufs et charrette.

Par **domange158**, le **16/03/2009** à **12:37**

propriétaire d'un terrain (depuis 1986) sur lequel existe un droit de passage datant de 1953, concernant "boeufs et charrette". des voisins disposant d'un accès direct sur la voie publique me demandent d'exercer ce droit de passage pour le raccordement du tout à l'égout alors que mon terrain se trouve au fond du leur, complètement à l'opposé de leur accès à la voie publique. suis-je autorisé, obligé de leur accorder ce droit? sachant très bien que leur principale occupation est de m'ennuyer, me créer des complications alors que je ne les connais même pas.

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **17:32**

Votre terrain est enclavé et c'est votre voisin qui a la servitude de passage, c'est illogique !

En quoi consiste la servitude de passage ?

- La servitude de passage est un droit d'accès à la voie publique reconnu au profit du propriétaire d'un fonds enclavé. Le Code civil prévoit qu'un propriétaire qui n'a sur la voie publique aucun accès ou une issue insuffisante, pour une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, ou encore pour la réalisation d'une opération de construction, peut demander à son voisin un passage suffisant pour accéder à sa propriété (article 682).
- La jurisprudence considère que ce droit peut être revendiqué quelle que soit la destination du bien immobilier. Ainsi, une servitude de passage peut être demandée par le propriétaire d'une maison d'habitation (Cour d'appel de Montpellier, 18 avril 1958, D.J., 1958, 491).
- En pratique, la servitude doit permettre de laisser un passage suffisant pour assurer la desserte du fonds enclavé. Concrètement, elle doit prévoir une largeur suffisante pour permettre l'accès d'un véhicule par exemple.

Conditions à respecter

La servitude de passage ne vise pas à reconnaître au propriétaire d'un fonds enclavé le droit d'aller et venir librement chez ses voisins. L'établissement d'une servitude de passage nécessite la réunion de 2 conditions :

- le fonds doit être réellement enclavé, ce qui signifie qu'aucune issue suffisante n'est possible pour accéder à la voie publique ;
- le passage doit être établi du côté où le trajet est le plus court pour accéder à la voie publique (article 683 du Code civil).

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.

Comment établir une servitude de passage ?

- En cas de désaccord entre les voisins, l'établissement d'une servitude de passage résulte d'une décision de justice (en principe le tribunal de grande instance compétent, c'est-à-dire celui du lieu où est située la propriété).

- Dans la plupart des cas, la servitude de passage peut être obtenue par une simple convention signée par les deux voisins. Cette convention doit prévoir le terrain d'assiette de la servitude (la localisation cadastrale précise du passage, sa largeur...), ainsi que le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. Pour être opposable aux tiers (famille, héritiers, acquéreurs éventuels), cette convention doit être établie par un acte sous forme authentique (enregistrée par un notaire par exemple) et publiée au bureau des hypothèques.

Textes de référence

- 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 683 du Code civil "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."

- article 684 du Code civil "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."

- 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."

- L'art. 701 du Code Civil prévoit que le propriétaire du fond débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tend à en diminuer l'usage, ou à rendre cet usage plus incommode. Ainsi, il ne peut ni changer l'état des lieux, ni transporter l'usage de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

- L'art. 702 du Code Civil interdit au bénéficiaire de la servitude de faire dans sa propriété, ou dans la propriété débitrice de la servitude aucun changement qui aggrave la condition de la propriété grevée. Une servitude ne peut donc être aggravée si ce n'est avec l'accord des intéressés.

Les tribunaux ont notamment jugé :

* que l'utilisation pour l'irrigation d'une simple prise d'eau concédée pour l'alimentation d'un vivier, violait la règle de l'art. 702,

* que l'utilisation d'une servitude de passage concédée pour accéder à pied à un jardin ne pouvait être aménagée pour l'usage des voitures,

* qu'une modification de la toiture ou d'un tuyau de descente était susceptible d'aggraver une servitude.

En cas de litige, les Juges sanctionnent l'auteur de la violation, soit en le condamnant à rétablir les lieux dans leur état primitif, soit à verser des dommages-intérêts, soit à subir ces deux contraintes ensemble.

Beaucoup de textes de loi qui détaillent le droit de passage pour un fond enclavé, donc votre fond, et non celui de votre voisin. C'est pour cette raison, que je ne comprends pas.

Un notaire pourrait vous renseigner, ou encore la la Maison de Justice et du Droit Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille (divorce, séparation, exercice de l'autorité parentale sur l'enfant mineur) et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Désolée de ne pouvoir faire plus.

Bien à vous.