



Droit de passage - Terrain anclavé

Par **Merc72**, le **26/05/2012** à **11:08**

Bonjour,

Héritier d'un terrain enclavé, je souhaiterai utiliser un passage déjà existant et accordé à un autre voisin qui a payé cette servitude au propriétaire du passage. Ce passage longe mon terrain et est l'accès le plus court à la voie publique, Comme la servitude et ses contraintes ont déjà été payées par l'autre propriétaire dominant, dois-je encore indemniser le propriétaire servant ?

Merci pour vos conseils.

Par **Afterall**, le **26/05/2012** à **11:54**

Bonjour,

Il faudrait retrouver le texte de la clause donnant naissance à cette servitude de passage. Sans doute dans le titre d'acquisition de votre voisin.

Mais il y a toutes les chances pour que cette dernière limite le droit de passage à votre voisin.

Généralement, le texte est le suivant :

(...) A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

(...)

Pour l'utiliser à votre profit, il faudra par conséquent vous rapprocher du propriétaire du fonds servant.

Par **youris**, le **26/05/2012** à **17:53**

bjr,

en complément de la réponse précédente que je partage, je me permets d'y rajouter les explications suivantes:

une servitude ne lie que les terrains dont les propriétaires ont accepté de signer cette servitude. elle n'est donc pas applicable à d'autres terrains.

vous devez donc demander à ce propriétaire de vous octroyer un droit de passage et en retour vous lui devrez une indemnisation.

comme vous êtes enclavé (non volontairement)vous pouvez contraindre votre voisin à vous

accorder ce passage.
en cas de refus, vous devrez demander à un juge ce droit.
cdt

Par **Afterall**, le **26/05/2012** à **18:26**

[citation]comme vous êtes enclavé (non volontairement)vous contraindre votre voisin à vous accorder ce passage.

en cas de refus, vous devrez demander à un juge ce droit.

[/citation]

Absolument. Voir l'article 682 du code civil.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGI>

Par **Merc72**, le **27/05/2012** à **23:08**

Merci de vos réponses simples et claires. Je vais vérifier le contenu de l'accord signé par mon voisin. Puis, je contacterai le propriétaire servant afin de finaliser, à l'amiable...où pas !