

"LA SERVITUDE DE PASSAGE"

Vous êtes propriétaire d'un terrain ou vous souhaitez acquérir une parcelle pour y édifier une maison, il est indispensable de vous renseigner sur l'existence ou non d'une servitude de passage attachée à cette parcelle.

QU'EST-CE QU'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?

La servitude de passage limite les droits du propriétaire sur la portion du terrain concernée. Il en conserve la propriété mais il ne peut pas l'utiliser comme il le souhaite.

Elle permet aux occupants et visiteurs de terrains riverains d'accéder aux voies publiques en empruntant ce chemin d'accès qui leur est accordé sur le terrain d'autrui.

QUAND BÉNÉFICIER D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?

Il existe 2 sortes de servitudes de passage : l'une résultant d'une convention entre 2 voisins et l'autre prévue par la loi pour les propriétés enclavées.

1 • Vous vous mettez d'accord avec votre voisin et établissez une convention : servitude conventionnelle.

La convention doit déterminer l'emprise et les modalités d'exercice de la servitude, les dispositions relatives à son entretien et le cas échéant l'indemnité due par le bénéficiaire.

Dans ce cas, pensez à demander à un notaire d'enregistrer la convention pour qu'elle soit opposable aux tiers, notamment aux futurs acquéreurs de la parcelle subissant la servitude.

2 • Votre terrain est enclavé : le propriétaire d'un terrain en situation d'enclave peut bénéficier d'une servitude légale de passage (art 682 du code civil).

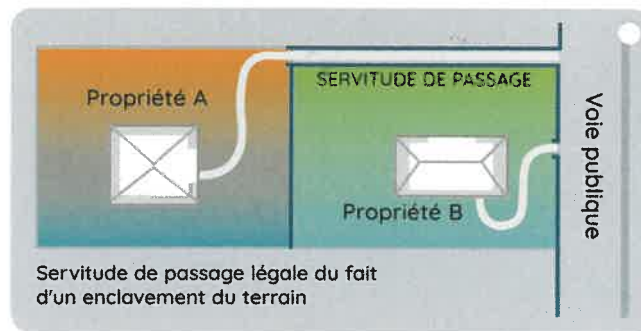
Un terrain bâti ou non, qui ne dispose d'aucun accès ou d'un accès insuffisant sur la voie publique par rapport à l'exercice de son activité est un terrain en situation d'enclave.

Il doit s'agir d'une nécessité et non d'une facilité d'accès à la voie publique. Lorsqu'une dépense minimale serait suffisante à rendre un chemin existant praticable, la parcelle n'est pas considérée comme enclavée.

De même, une impraticabilité résultant d'un mauvais entretien d'un accès existant ne peut constituer un état d'enclave.

Un propriétaire qui aurait provoqué son enclavement ne pourrait invoquer le bénéfice de la servitude légale de passage.

Il n'est pas toujours facile de déterminer si l'accès à la voie publique est ou non suffisant. En cas de litige, c'est le Tribunal Judiciaire qui tranche.



COMMENT EST ÉTABLIE UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?

À défaut d'accord amiable, il convient de retenir le trajet le plus court et le moins dommageable pour accéder à la voie publique.

Ces deux critères sont appréciés au cas par cas par les juges.

La largeur de la servitude n'est pas prévue par la loi. Il est d'usage de fixer l'assiette de la servitude, c'est-à-dire la portion de terrain sur laquelle s'exerce le passage, à 3,50 mètres de largeur en vue de permettre l'accès aux véhicules de secours.



Attention : une servitude de passage comprise par exemple dans un acte de propriété ne prévoit souvent que le passage des voitures et des personnes... Il est vivement conseillé de prévoir le passage pour les réseaux d'EDF, eau et téléphone.



QUELLE INDEMNISATION POUR UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?

Les propriétaires du fonds subissant une servitude de passage peuvent réclamer une indemnité en contrepartie des inconvénients occasionnés : la dépréciation du terrain, les dommages matériels, les divers troubles et nuisances causés... Son montant est fixé à l'amiable par les parties mais ne peut en aucun cas correspondre à la valeur de la fraction de la propriété affectée par la servitude de passage.

À défaut d'accord amiable, c'est le juge qui fixe l'indemnité au regard d'un rapport d'expert.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU DÉBITEUR DE LA SERVITUDE ?

Le propriétaire de la parcelle affectée par la servitude ne doit rien faire qui puisse porter atteinte à la servitude de passage. Ainsi, il ne peut en aucun cas édifier une construction sur l'assiette de la servitude.

Rien n'empêche les parties de convenir amiablement d'un changement pouvant affecter le passage (par exemple : la pose d'un portail, goudronner le passage).

QUELS FRAIS POUR QUELLE PARTIE ?

Les frais d'aménagement de la servitude sont librement négociés entre les parties. À défaut, ils seront à la charge des propriétaires bénéficiaires de la servitude. Les parties fixent à l'amiable la charge de l'entretien de la servitude. À défaut, il restera à la charge de ceux qui en bénéficient.

Focus servitude et tour d'échelle :

Le tour d'échelle correspond à la situation qui nécessite de passer sur le fonds voisin pour exécuter des travaux sur sa propriété construite en limite du terrain voisin comme par exemple l'entretien ou la réparation d'un mur pignon de votre maison situé sur cette limite. Cette servitude n'existe pas spécifiquement dans le code civil mais a été reconnue par la jurisprudence.

Il est préférable de trouver un accord amiable avec le voisin en établissant de préférence une convention écrite mentionnant le descriptif et le calendrier des travaux, la largeur du passage, les modalités de réparation des éventuels dégâts, une éventuelle indemnité de privation de jouissance.

En cas de refus d'accès : Vous pourrez adresser une lettre de mise en demeure, puis, à défaut d'accord, assigner votre voisin devant le Tribunal Judiciaire pour obtenir une autorisation de passage.

Proposition de courrier

Attention ce modèle est simplement destiné à vous aider dans vos démarches, il vous appartient de vérifier que ce courrier correspond bien à votre situation et de nous contacter pour plus d'information.

Vos noms et adresse Fait à, le

Nom et adresse du voisin

Objet : servitude de passage

Madame, Monsieur,

Nous vous informons, par la présente, de l'existence d'une servitude de passage conventionnelle instituée par un acte notarié (ci-joint).

Ainsi nous vous demandons donc de bien vouloir vous conformer à cet acte et ainsi réaliser l'entretien de cette allée qui vous incombe. Nous vous demandons de désencombrer également l'allée qui est un lieu de passage.

En cas d'inexécution de votre part, nous nous verrons contraints de saisir les autorités compétentes pour faire valoir nos droits.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

L'ADIL existe et vous offre un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres :

Les Conseils départementaux du Loiret et d'Eure-et-Loir et certaines collectivités locales
Le Ministère chargé du Logement
Les professionnels du logement,
Les organismes de logements sociaux et Action Logement,
Les établissements de crédit..
Les organismes d'intérêt général :
Caisses d'Allocations Familiales,
Conseil Départemental d'Accès au Droit..
Les représentants des usagers et des familles

La diversité des membres de l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov' est la garantie de son indépendance

Nous répondons à vos questions par téléphone ou en entretiens personnalisés (avec ou sans rendez-vous) du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et 13h30 à 17h30 le vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

Pour connaître les jours, horaires et lieux des permanences, un seul numéro : **02 38 62 47 07**

ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov'
1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

Tél. : **02 38 62 47 07**

Fax : 02 38 77 08 10

adil@adil45-28.org • www.adil45-28.org

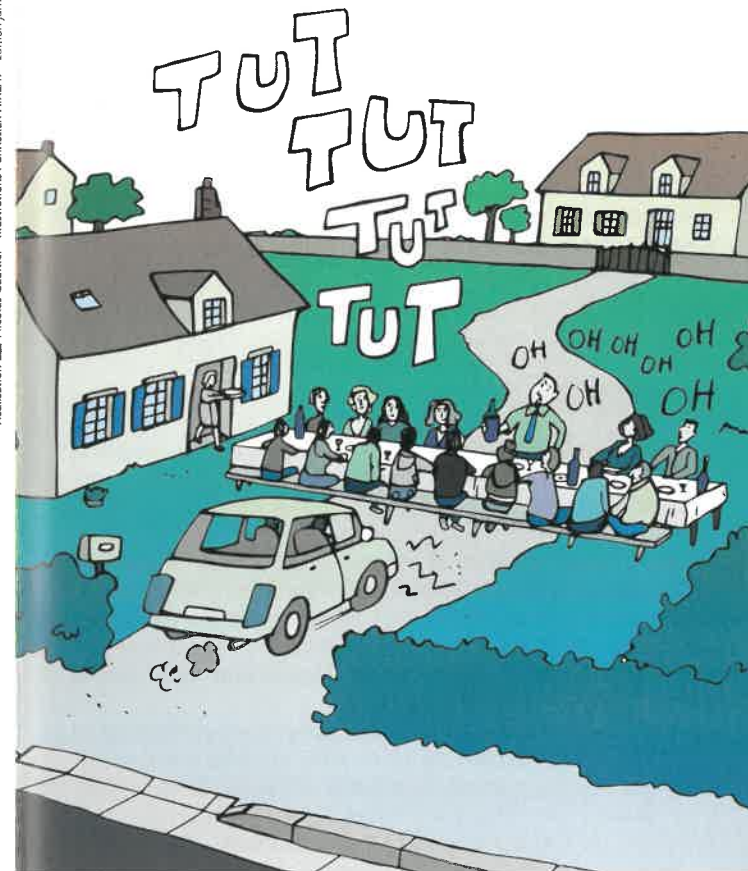
adil avec
du Loiret et d'Eure-et-Loir

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

LES RELATIONS
DE BON VOISINAGE

"LA SERVITUDE DE PASSAGE"

Réalisation : Nicolas Gaultier - Illustrations : Christian HIRLAY - Édition janvier 2022



adil avec
du Loiret et d'Eure-et-Loir

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat