

"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).

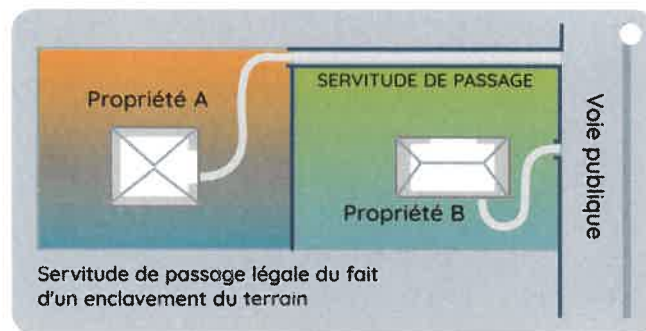
Un terrain bâti ou non, qui ne dispose d'aucun accès ou d'un accès insuffisant sur la voie publique par rapport à l'exercice de son activité est un terrain en situation d'enclave.

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.