

Déclaration préalable

Droit de passage sur la propriété d'un autre (servitude de passage)

Mis à jour le 07 mars 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès ou d'une issue insuffisante sur à la voie publique (particuliers) un droit de passage sur une propriété voisine (*servitude légale*). Dans le cas d'un terrain difficile d'accès, un accord amiable est nécessaire (*servitude conventionnelle*). En cas de conflit, le tribunal de grande instance est compétent.

▣ SITUATION 1 : TERRAIN ENCLAVÉ

L'accord du propriétaire du terrain utilisé pour le passage n'est pas nécessaire si votre terrain est Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès ou d'une issue insuffisante sur à la voie publique (particuliers). On parle de *servitude légale*. En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage par exemple), il faut saisir le juge du tribunal de grande instance pour qu'il vous reconnaisse le droit de passage.

Conditions

Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès ou d'une issue insuffisante sur à la voie publique (particuliers).

Cela peut être le cas par exemple si vous êtes obligé de passer par le terrain du voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique.

Le propriétaire du terrain enclavé (le *fonds dominant*) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le *fonds servant*) et sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du Terrain où s'applique un droit de passage (particuliers),
-

et verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : si l'enclavement du terrain résulte de la division d'une propriété (suite à vente, partage, ...), le passage doit se situer sur cette propriété (sauf impossibilité), même s'il ne constitue pas le trajet le plus court à la voie publique.

Fin du droit de passage

La servitude de passage cesse si le Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès ou d'une issue insuffisante sur à la voie publique (particuliers) du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

Dans ce cas, la cessation peut être constatée par accord amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

En cas de litige

En cas de mésentente sur l'exercice d'un droit de passage, il faut saisir le tribunal de grande instance (particuliers).

Le juge peut statuer, selon ce qui lui est demandé sur :

- l'existence du droit de passage,
- l'emplacement du passage,
- son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) ,
-

la fin d'un droit de passage,

- ou le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du Terrain où s'applique un droit de passage (particuliers).

En cas de désaccord sur l'indemnité à verser, c'est au propriétaire du Terrain où s'applique un droit de passage (particuliers) d'apporter la preuve du dommage causé.

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

▣ SITUATION 2 : TERRAIN DIFFICILE D'ACCÈS

Si votre propriété n'est pas enclavée, l'accord du voisin est toujours nécessaire pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de *servitude conventionnelle*. En cas de conflit sur l'exécution du droit de passage, le juge du tribunal de grande instance doit être saisi.

Image not found
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : pour effectuer des travaux en passant par le terrain voisin, il faut faire une demande de tour d'échelle (particuliers).

Accord amiable

Le bénéfice du droit de passage nécessite l'accord du propriétaire du terrain utilisé.

Un accord amiable écrit doit être trouvé et préciser :

- l'emplacement du droit de passage,
- son mode d'exercice (accès à pieds, en voiture...),
- le montant de l'indemnité que le propriétaire du Terrain enclavé ou difficile d'accès (particuliers) doit verser au propriétaire du Terrain où s'applique un droit de passage (particuliers).

Cette indemnité, dont le montant doit être proportionnel au dommage causé (bruit ou toute autre gêne), est librement fixée par les 2 propriétaires.

Lorsqu'il est reconnu par un accord amiable, le droit de passage peut être modifié uniquement d'un commun accord.

En cas de litige

En l'absence d'accord amiable, l'usage du terrain du voisin sans autorisation est abusif.

En cas de litige lié à l'exercice d'un droit de passage contractuel, le tribunal de grande instance peut être saisi (particuliers) pour le faire exécuter.

La fin d'un droit de passage né d'un accord amiable peut être constatée par le juge si ce droit de passage n'a pas été utilisé pendant 30 ans. Tous les moyens de preuve sont admis, notamment :

- constat d'huissier,
- témoignages,
- photos laissant apparaître l'abandon du terrain ou au contraire l'usage qui en est fait ...

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

Voir aussi...

- **Saisine du tribunal de grande instance (TGI) (particuliers)**

Où s'adresser ?

Références

- Code civil : articles 682 à 685-1 - Droit de passage reconnu par la loi
- Code civil : articles 686 à 689 - Droit de passage conventionnel (article 686 et 688)
- Code civil : articles 690 à 696 - Accord amiable (article 691)
- Code civil : articles 703 à 710 - Extinction du droit de passage conventionnel





**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2040>