



Les servitudes de passage



La servitude de passage est le droit réel immobilier qui oblige le propriétaire d'un fonds à laisser passer son voisin sur son terrain afin qu'il puisse rejoindre sa propriété. La servitude de passage peut être légale ; elle résulte alors du fait que le propriétaire d'un fonds ne dispose pas d'un accès ou d'un accès suffisant à la voie publique. Elle peut également résulter de la volonté des deux propriétaires. Dans les deux cas, le propriétaire qui la subit a le droit à une indemnité proportionnée au dommage qui en résulte.



Art. 637 du code civil : « Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »

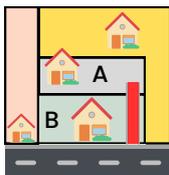


Illustration : La parcelle A n'a pas d'accès à la voie publique. On dit qu'elle est "enclavée". Pour rejoindre la voie publique elle dispose d'un chemin d'accès (la route en rouge) qui traverse la parcelle B.

On appelle la parcelle A le **fonds dominant** (le fonds qui profite de la servitude) et on appelle la parcelle B le **fonds servant** (le fonds qui doit la servitude). On dit que le fonds B est **grevé d'une servitude de passage**.

Les servitudes de passage sont des droits **réels immobiliers**.

"Réels" signifie que les servitudes sont des droits qui portent sur des choses (comme le droit de propriété) à la différence d'un « droit personnel » qui est caractérisé par une relation entre des personnes.

! C'est pourquoi la servitude de passage ne doit pas être confondue avec un simple droit de passage.

"Immobiliers" signifie que les servitudes sont des droits qui portent sur des immeubles.

Le passage s'entend des personnes et des véhicules mais aussi de l'adduction de l'eau, du gaz et de l'électricité, de l'évacuation des eaux usées ou encore des réseaux de télécommunication.

La servitude de passage suit l'immeuble en quelque main qu'il se trouve et doit être respectée par ses acquéreurs successifs.

Une servitude de passage ne peut être constituée que pour des immeubles appartenant à des propriétaires distincts.

Aussi, « toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main » (article 705 du code civil).

La condition est remplie s'agissant de lots de copropriétés appartenant à des copropriétaires distincts.

1 Une servitude de passage bénéfique de plein droit aux fonds enclavés.

Est enclavé le fonds qui n'a aucun accès ou un accès insuffisant à une voie publique.

Dans ce cas, le propriétaire du fonds peut, **au terme d'une procédure dite de désenclavement**, se voir accorder un passage suffisant pour permettre :

- l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété ;
- ou la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement.

Ce droit est refusé au propriétaire qui s'est volontairement enclavé.



Le terme "exploitation" englobe aussi bien l'habitation que l'usage professionnel.

Le fonds qui bénéficie d'une tolérance de passage permettant un accès suffisant à la voie publique pour les besoins de son exploitation n'est pas enclavé tant que cette tolérance est maintenue.

! L'enclave peut résulter d'un **changement de destination du fonds**, changement qui ne peut être reproché à son propriétaire.

La servitude de passage étant de droit en cas d'enclave, le rôle du juge se limite à :

- vérifier que les conditions légales de l'enclave sont remplies ;
- fixer l'assiette de la servitude ;
- Chiffrer l'indemnité due par le propriétaire du fonds dominant.

La servitude de passage étant de droit en cas d'enclave, le rôle du juge se limite à :

- Vérifier que les conditions légales de l'enclave sont remplies ;
- Fixer l'assiette de la servitude ;
- Chiffrer l'indemnité due par le propriétaire du fonds dominant.

Tous les titulaires de droits réels peuvent prétendre à un passage : le propriétaire du fonds enclavé mais aussi l'usufruitier, l'emphytéote, le bénéficiaire d'un droit d'usage ou encore le locataire dans l'hypothèse d'un bail à construction.

Mais **non le locataire** ou le fermier qui ne disposent que d'un simple droit personnel.

Ils devront s'adresser à leur bailleur pour obtenir le passage nécessaire à l'exploitation de l'objet du bail.



Comment fixer l'assiette (le lieu ou il s'exerce) du passage ?

La détermination de l'assiette du passage peut résulter de la convention ou, en l'absence d'accord, d'une décision judiciaire.

En cas de fixation de l'assiette par décision judiciaire, le juge doit respecter deux règles :

- Le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique ;
- Il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Le juge doit par ailleurs s'assurer de la compatibilité du tracé du passage avec les contraintes d'urbanisme et environnementales applicables au fonds servant situé en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.



La détermination de l'assiette du passage peut être déterminée par prescription : un usage continu de 30 ans.

→ "Continu" signifie que le passage doit toujours s'exercer au même endroit.

Le prescription n'est possible que si le passage n'a pas déjà été conventionnellement ou judiciairement déterminé.

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.



Le propriétaire du fonds enclavé peut demander une modification de l'assiette et des modalités du passage suite à une modification des conditions de l'exploitation du fonds ou de changement du type d'exploitation.



2

Une servitude de passage peut-être conventionnelle.

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, des servitudes de passage.

L'acte créateur peut être une convention (à titre onéreux ou gratuit).

La création ou l'existence d'une servitude au profit d'un fonds dominant ne peut trouver son fondement que dans le titre du fonds servant.



Il peut être suppléé par témoins ou présomptions à l'insuffisance de l'acte invoqué comme titre d'une servitude lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.

Une servitude n'est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé que si :

- elle a été publiée ;
- ou l'acte d'acquisition en fait mention ;
- ou à défaut si l'acquéreur en a eu connaissance au moment de l'acquisition .



Une servitude de passage peut encore s'acquérir par prescription trentenaire mais encore faut-il qu'elle soit continue (c'est-à-dire s'exerçant indépendamment du fait de l'homme) **et apparente** (autrement dit visibles). Ces conditions cumulatives sont rarement réunies en pratique.



- Les servitudes conventionnelles de passage s'éteignent par l'absence de pluralité de fonds, une renonciation expresse et sans équivoque ou encore le non-usage trentenaire.
- Les servitudes légales de passage disparaissent avec le désenclavement du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds qui subit la servitude de passage est indemnisé :

- d'une part de la dépréciation du fonds résultant du fait qu'il se trouve désormais grevé d'un droit réel ;
- d'autre part des éventuels dommages matériels et divers troubles et nuisances causés par le passage.



S'agissant de la dépréciation du fonds, elle s'opère par la valorisation de l'emprise au sol du passage.



Exemple : Une propriété de 1.000 m² d'une valeur vénale de 1.000.000 € + un passage de 30 m² = une perte de valeur de 30.000 m² (sur une base de 1.000 € le m²).

Valorisation à laquelle il convient d'appliquer un abattement.

Le préjudice ne peut être égal à la perte de valeur foncière, la surface correspondant à l'assiette du droit de passage n'étant pas totalement perdue.

Moins les circonstances du passage seront dommageables, plus l'abattement sera élevé.

C'est le cas par exemple pour un chemin d'accès traversant un fonds agricole non-constructible, un simple chemin piétonnier en limite de propriété ou le passage d'une canalisation d'eau potable. C'est encore le cas lorsqu'il s'agit du simple élargissement d'un passage déjà existant.



Le propriétaire du fonds servant peut également être indemnisé des dommages matériels et des troubles causés par le passage lui-même.

Par exemple : la perte du caractère privatif d'un jardin se trouvant traversé par un accès à la propriété voisine ou encore la nécessité de réaliser des travaux connexes telle la pose d'une clôture.



Jean-Marie LEROUX-QUÉTEL
Avocat associé au Barreau de Caen
BLP AVOCATS
Docteur en droit
Spécialiste en droit immobilier

