

LA SERVITUDE DE PASSAGE PERMET LE DESENCLAVEMENT D'UNE PARCELLE

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 que la servitude de passage?

La servitude de passage limite les droits du propriétaire sur la portion du terrain concernée.

Le propriétaire reste propriétaire de la partie, objet de la servitude, mais il ne peut pas l'utiliser comme bon lui semble.

La servitude de passage remplit une seule et unique fonction : 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 bénéficié d'une servitude de passage ?

Etant une atteinte au droit de propriété, le droit de passage n'est jamais acquis de plein droit. Il doit être établi soit par une convention, soit en vertu de la loi.

Les parties se mettent d'accord en établissant une convention.

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.

Votre terrain est enclavé : le propriétaire d'un terrain en situation d'enclave peut bénéficier de la servitude légale de passage.

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

La notion d'enclave ne s'assimile pas à une simple incommodité. Lorsqu'une dépense minime serait suffisante à rendre un chemin existant praticable, la parcelle n'est pas considérée comme enclavée.

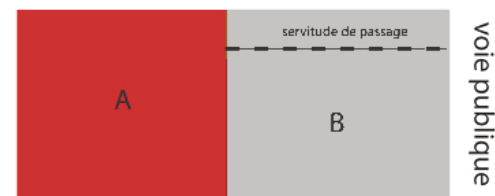
De même, une impraticabilité résultant d'un mauvais entretien d'un accès existant ne peut constituer un état d'enclave.

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

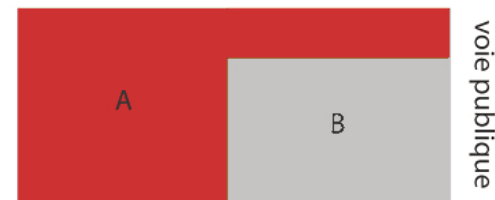
Il est alors vivement conseillé de prévoir les modalités de passage dès lors que l'on envisage de diviser une parcelle.

Deux solutions s'offrent à vous :

-la création d'une servitude de passage :



-la division de parcelle sans servitude :



Comment est établie la 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.

L'indemnisation

Les propriétaires de fonds subissant une servitude de passage peuvent réclamer une indemnité. Cette indemnité viendrait compenser les inconvénients occasionnés : la dépréciation du terrain, les dommages matériels, les divers troubles et nuisances causés. Le montant de l'indemnité 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.

A défaut d'accord amiable, le juge fixe l'indemnité au regard d'un rapport d'expert.

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 pas en aucun cas édifier une construction sur l'assiette de la servitude.

Ces limitations se bornent uniquement aux atteintes. Rien n'empêche les parties de convenir amiablement d'un changement pouvant affecter le passage. Les propriétaires peuvent amiablement prévoir la pose d'un portail, goudronner le passage.

Quels frais pour quelle partie ?

Les frais d'aménagement de la servitude sont librement aménageables par les parties. A défaut, les frais seront à la charge des propriétaires bénéficiaires de la servitude.

Les parties fixent à l'amiable la charge de l'entretien de la servitude. A défaut, l'entretien reste à la charge de ceux qui en bénéficient.

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 même si les juges ont actuellement tendance à interpréter les servitudes de passage de manière assez large en admettant le passage sur terre, dans le sol et dans les airs.

LA SERVITUDE DE PASSAGE

Code civil

Art. 682 et suivant


Ville de
Sarrebourg

11, Place Pierre MESSMER BP 50130
57403 SARREBOURG Cedex

03 87 03 05 06
www.sarrebourg.fr