

Droit de passage

Dans des cas de force majeure, on peut être contraint de supporter le passage de son voisin sur sa propriété parce que ce dernier est enclavé, c'est-à-dire que son terrain n'a pas d'accès à la voie publique ou à un accès insuffisant.

Le passage : un droit

Ce droit au désenclavement peut être réclamé par le propriétaire du fonds enclavé. Celui-ci pourra demander à son voisin un passage d'une largeur variable en fonction de l'usage qu'il va en faire (passage à pied, en tracteur, ...). Les conditions du passage (tracé, heures de passage, entretien, ...) sont fixées à l'amiable ou par le Tribunal de Grande Instance.

Toutefois, le propriétaire d'un fonds enclavé par son propre fait ne pourra réclamer un droit de passage.

Quelques règles à respecter

Le propriétaire du terrain qui supporte la servitude de passage est toujours propriétaire du passage. Ni le propriétaire enclavé, ni celui du passage ne doivent encombrer le passage. Le propriétaire du terrain servant de passage pourra éventuellement clôturer son terrain mais doit laisser libre le passage de son voisin, le Tribunal d'Instance statuera en cas de conflit à ce sujet. Le tracé du passage doit permettre un accès facile au terrain enclavé avec le moins de gêne possible. C'est en général le tracé le plus court qui est privilégié sauf s'il y a des obstacles (arbres, murs) qui obligent à emprunter un tracé plus long.

Quant à l'entretien du passage, il est à la charge du bénéficiaire du passage sauf si le passage bénéficie aux deux propriétaires.

Son extinction

Enfin, si la propriété est désenclavée, le droit de passage n'ayant plus d'utilité peut disparaître mais pas automatiquement. Le propriétaire du terrain servant de passage doit en faire la demande auprès de son voisin bénéficiant du droit de passage et à défaut auprès du Tribunal de Grande Instance. Si un acte prévoit la servitude sans limite dans le temps, le droit de passage peut perdurer même en cas de désenclavement.

Laetitia CALVO, Juriste

Chambre d'Agriculture de la Vienne