

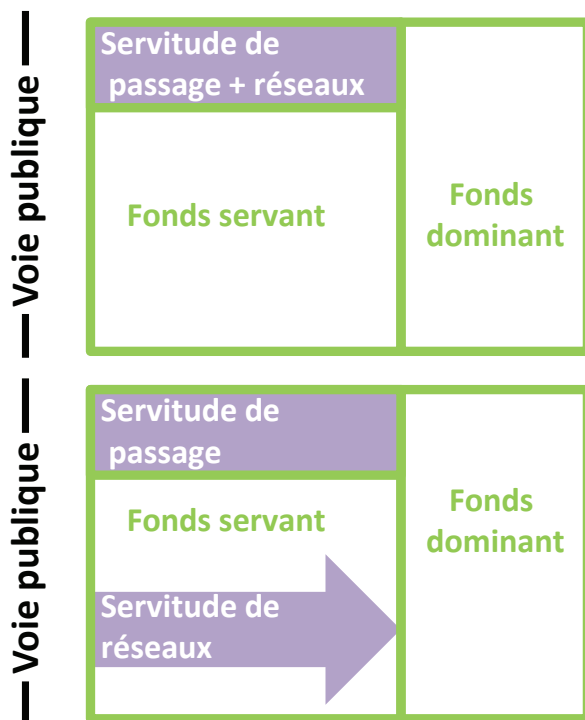
La servitude de passage et de réseaux

Comprendre la servitude de passage

La servitude de passage permet aux propriétaires d'un terrain enclavé ou non de bénéficier d'un accès sur le terrain voisin. Différentes conditions et obligations encadrent ce droit de passage.

Servitude de passage légale et conventionnelle

Le propriétaire d'un terrain enclavé (non desservi par une voie publique) peut réclamer un droit de passage suffisant sur le terrain de ses voisins pour assurer la desserte complète de son fonds. Ce droit s'applique également au sous-sol afin de faire passer les réseaux. Ces deux servitudes peuvent être superposées ou non.



Lorsque le terrain est enclavé, l'accord du propriétaire du terrain utilisé n'est pas nécessaire, on parle alors de servitude légale.

Dans les autres cas, un accord amiable est nécessaire entre les propriétaires, on parle ici de servitude conventionnelle.

Fonds servant et fonds dominant

On parle de fonds servant pour désigner la propriété sur laquelle s'applique la servitude. Le fonds dominant est la propriété bénéficiaire de la servitude.

Les conditions

Bien que le droit de passage soit automatique lorsqu'une propriété est enclavée, celui-ci doit être déterminé selon plusieurs conditions.

Le propriétaire du terrain enclavé a le droit de passer sur le terrain de son voisin sous réserve de prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique, et de passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant et enfin de verser au voisin une indemnité proportionnée à la contrainte créée par le passage.

Fin du droit de passage

La servitude de passage cesse si le terrain n'est plus enclavé, du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain. En cas de servitude conventionnelle, l'extinction du droit de passage peut être constatée par le juge s'il n'a pas été utilisé pendant 30 ans.

La servitude de passage et de réseaux

Les obligations des propriétaires

Le propriétaire du fonds servant a obligation de ne pas créer d'entrave au bon usage de la servitude. Cette dernière fait alors obstacle à l'édification de constructions.

L'usager du passage, propriétaire du fonds dominant, doit assurer l'entretien et la réparation du passage et des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude.

Si plusieurs propriétaires utilisent la même servitude de passage, la participation aux charges se fait proportionnellement à leur nombre.

Une servitude pour divers propriétaires

Une servitude peut, par convention, impliquer plusieurs propriétaires s'ils jouissent d'une servitude de passage sur le même fonds servant.

Par exemple :

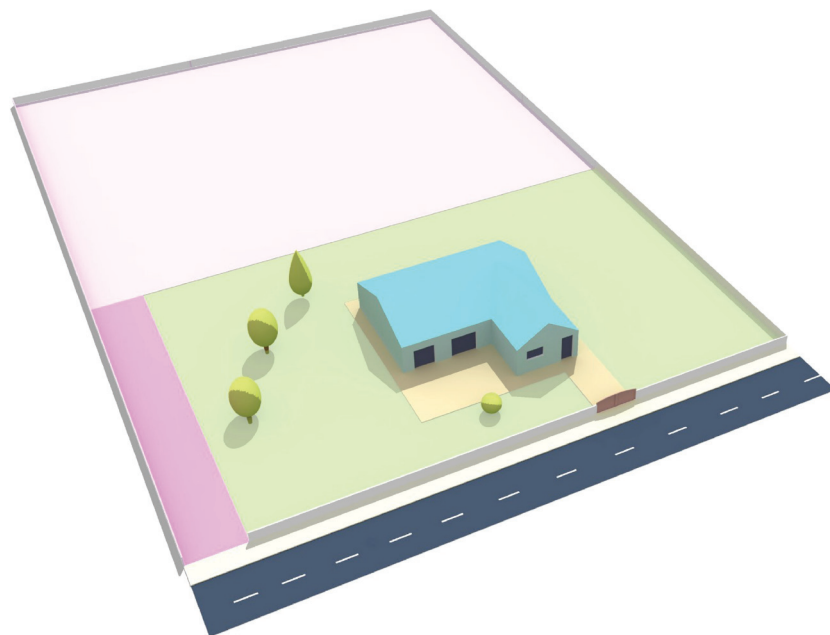
Un propriétaire décide de diviser son terrain pour vendre un lots. Le lot est situé à l'arrière du terrain. Le propriétaire initial de l'ensemble du terrain prévoit une convention de servitude de passage et de réseaux sur son terrain au profit du lot enclavé. L'entretien du passage sera alors à la charge du futur propriétaire du lot.

Ce que dit le Plan Local d'Urbanisme

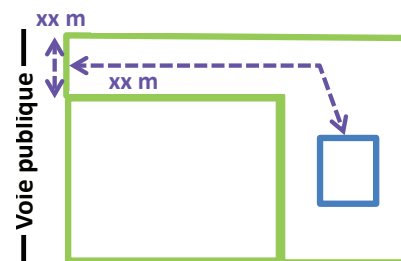
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme encadre les conditions relatives à la desserte des terrains.

Il détermine les conditions de desserte des terrains et a pour but de prévoir des voies suffisantes pour desservir les constructions autorisées dans une zone.

Sont aussi déterminées les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et fixe les règles en matière d'assainissement. Il a pour but de prévoir un raccordement des terrains aux réseaux en fonction des constructions autorisées.



La desserte du lot créé (rose clair) est assurée par la servitude de passage et de réseaux (rose foncé) sur la parcelle de la maison existante



Pour aller plus loin

Le laboratoire de recherche In Vivo a publié un guide qui recense, explique et décortique tous les outils de droit privé auxquels peuvent recourir les ménages qui vendent un morceau de leur jardin comme nouveau lot à bâtir.
<http://lab-invivo.fr>

Attention !

Après 30 ans d'usage continu, l'emplacement du droit de passage et son mode d'exercice sont acquis.