

Le Droit de passage

On entend souvent parler de droit de passage mais sans que la notion soit très claire. Il faut distinguer le droit de passage reconnu par la loi à tout terrain enclavé et le droit de passage qui résulte d'un accord amiable. Dans ces deux cas, en cas de conflit, c'est le tribunal judiciaire qui est compétent.

LA SERVITUDE LÉGALE

C'est la servitude autorisée pour accéder à tout terrain enclavé. L'article 682 du code civil définit le terrain enclavé comme le terrain isolé qui ne dispose d'aucun accès ou que d'une issue insuffisante à la voie publique.

Les juges ont un pouvoir souverain pour apprécier, si, en fonction de l'état des lieux, un terrain est ou non enclavé.

En revanche, si l'accès n'est que seulement incommode ou ne présente que des inconvénients mineurs et faciles à corriger, le terrain n'est pas enclavé. Par ailleurs, il est impossible d'exiger un droit de passage si le propriétaire est à l'origine de l'enclavement de son terrain, notamment par le biais de travaux d'aménagement ou de construction.

Le propriétaire du terrain enclavé, c'est à dire du fonds dominant est autorisé à passer sur le terrain de son voisin, le fonds servant. Le locataire n'est pas habilité à le demander, il doit simplement s'adresser à son propriétaire qui devra alors engager les démarches nécessaires auprès des voisins concernés.

Le passage doit respecter certaines caractéristiques : être le plus court par rapport à la voie publique, passer par l'endroit le moins dommageable et faire l'objet d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné.

La fin de cette servitude doit être constatée, soit à l'amiable, soit en justice, si l'état d'enclave cesse. Il est à noter qu'après 30 ans d'usage continu, l'emplacement du passage et son mode d'exécution sont acquis.

LA SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Il s'agit ici de la situation où un terrain n'est pas enclavé mais l'accès par les sentiers classiques est compliqué. Par conséquent on demande l'accord au voisin pour obtenir un passage chez lui. Dans cette hypothèse, il est important de recueillir l'accord des parties dans un acte sous seing privé qui consignera l'emplacement du passage, son mode d'exercice, et le montant de l'indemnité à verser par le propriétaire du fonds dominant.

Ce type de servitude s'éteint s'il est constaté par le juge qu'elle n'a pas été utilisée pendant plus de 30 ans.

L'INDEMNISATION ET LES FRAIS D'ENTRETIEN

En tant que bénéficiaire du droit de passage, une indemnité est due au propriétaire du terrain servant. Son montant varie en fonction du dommage que lui cause la servitude. Plusieurs types de dommages peuvent faire l'objet d'une indemnisation :

- ceux causés en raison de l'établissement même du tracé (par exemple la construction du passage, les arbres arrachés...).
- ceux découlant de l'utilisation du passage, notamment le bruit, les va-et-vient permanents...
- ceux résultant de la moins-value subie par le terrain du fait de la servitude de passage.

Par ailleurs, s'il est nécessaire de construire un chemin ou une route pour accéder à la voie publique, les frais de construction ainsi que les frais d'entretien sont à la charge du propriétaire désenclavé. Mais une convention contraire est possible.

Enfin, si ce passage est utilisé en commun entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant, les frais d'entretien et de réparation sont partagés entre eux.

Les questions sur le statut du fermage et le foncier vous intéressent ? La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage en fin d'année. N'hésitez pas à prendre contact avec le juriste Loïc LEROUX pour en discuter et vous inscrire ou matérialiser votre intérêt.

Loïc LEROUX, chargé d'étude juridique : 05 61 10 42 56
loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr
Permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h