

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)

Votre terrain est enclavé ou difficile d'accès ? La loi vous reconnaît un droit de passage sur le terrain de votre voisin.

Nous vous indiquons quelle est la démarche à suivre.

Vie pratique en logement individuel (maison)

Mitoyenneté (droits des voisins)

Bornage de terrains

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)

Murs

Plantations (haies, arbres, arbustes...)

Aménagements extérieurs (loisirs et travaux)

Piscine privative

Autres aménagements

Récupération de l'eau de pluie

Toiture photovoltaïque

Chauffage solaire

Que faire si votre terrain est enclavé ?

Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est enclavée. Cela peut être le cas par exemple si vous êtes obligé de passer par le terrain de votre voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique.

Vous avez alors le droit de passer sur le terrain de votre voisin.

Vous et votre voisin pouvez décider ensemble du lieu de passage. Il est recommandé de convenir des éléments suivants :

Prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique

Passer par l'endroit le moins dommageable pour votre voisin

Verser à votre voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice).

Ces éléments peuvent figurer sur un acte sous seing privé ou par acte authentique signé chez un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

À noter

si l'enclavement du terrain résulte de la division d'une propriété (suite à une vente, partage ...), le passage doit se situer sur cette propriété (sauf impossibilité), même s'il s'agit du trajet le plus long pour accéder à la voie publique.

Que faire en cas de litige avec votre voisin ?

En cas de litige sur l'utilisation du passage, vous devez faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour trouver une solution.

Cette démarche est obligatoire avant de faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de la propriété.

Le juge pourra décider de l'emplacement du passage, son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser à votre voisin.

En cas de désaccord sur l'indemnité à verser, votre voisin doit apporter la preuve de son préjudice.

Comment cesse le droit de passage ?

Le droit 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.

L'acte de cessation doit être signé chez un notaire si vous avez signé un acte authentique.

Où s'adresser ?

Notaire

Si votre propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord de votre voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle.

Que faire si votre terrain est difficile d'accès ?

Vous devez obtenir l'accord de votre voisin pour obtenir un droit de passage sur son terrain.

Cet accord doit être matérialisé par un document écrit.

Ce document doit préciser les éléments suivants :

Emplacement du droit de passage

Mode d'exercice (accès à pieds, en voiture...)

Montant de l'indemnité que vous devez verser à votre voisin. Cette indemnité, dont le montant doit être proportionnel au dommage causé (bruit ou toute autre gêne), est librement fixée entre votre voisin et vous-même.

À noter

Lorsque votre voisin vous reconnaît un droit de passage sur son terrain, ce droit de passage ne peut être modifié qu'avec votre accord à tous les 2.

Que faire en cas de litige avec votre voisin ?

En cas de litige lié à l'utilisation du passage, vous devez faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante) ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat) pour trouver une solution avec votre voisin.

Si vous ne parvenez toujours pas à un accord avec votre voisin, il faut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de la propriété.

Comment cesse le droit de passage ?

Le tribunal peut être saisi pour faire constater la fin d'un droit de passage. C'est le cas lorsqu'un droit de passage né d'un accord amiable n'a pas été utilisé pendant 30 ans. Tous les moyens de preuve sont admis, notamment les suivants :

Constat du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Témoignages

Photos laissant apparaître l'abandon du terrain ou au contraire l'usage qui en est fait

Questions – Réponses

- Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi (servitude de tour d'échelle) ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Maison de justice et du droit
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

Textes de référence

- Code civil : articles 682 à 685-1
Droit de passage reconnu par la loi et cessation d'enclave
- Code civil : articles 686 à 689
Droit de passage conventionnel (articles 686 et 688)
- Code civil : articles 690 à 696
Accord amiable (article 691)
- Code civil : articles 703 à 710
Extinction du droit de passage conventionnel
- Code de procédure civile : article 750-1
Règlement amiable



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30