

## Attestation de domicile

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

La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé un droit de passage sur un terrain voisin. Si votre propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain.

#### Conditions

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 du voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant).

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 le propriétaire du fonds servant
- Verser au 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

Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre voisin sur ces éléments, vous pouvez faire un recours auprès du tribunal.

#### A 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.

### 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

### Que faire en cas de litige avec votre voisin ?

En cas de litige sur l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

Le juge décide alors de l'emplacement du passage, son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant.

En cas de désaccord sur l'indemnité à verser, c'est au propriétaire du fonds servant d'apporter la preuve du dommage causé.

Si votre propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

Il faut obtenir l'accord du propriétaire 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 le propriétaire du fonds dominant doit verser au propriétaire du fonds servant

Cette indemnité, dont le montant doit être proportionnel au dommage causé (bruit ou toute autre gêne), est librement fixée par les 2 propriétaires.

En cas de litige lié à l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

### A noter

lorsqu'il est reconnu par un accord amiable, le droit de passage peut être modifié uniquement d'un commun accord.

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

Sans accord amiable entre les propriétaires, il faut faire un recours auprès du tribunal pour constater la fin du droit de passage.

### Questions – Réponses

- Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi (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)
- 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
- 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

Mairie de Saint Bonnet de Mure

34 avenue de l'Hôtel de Ville  
69720 - Saint Bonnet de Mure

04 78 40 95 55

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h

Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30

Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure