



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

Vérfié le 20 novembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi \(tour d'échelle\) ?\(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67)

Les règles diffèrent selon que le terrain est *enclavé* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1834>) (terrain isolé, ne disposant d'aucun accès, ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique) ou seulement difficile d'accès.

Terrain enclavé

La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain *enclavé* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1834>) un droit de passage sur une propriété voisine. Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin : on parle de *servitude légale*. Les voisins peuvent choisir d'établir ensemble l'organisation du droit de passage (trajet, indemnisation, ...). En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage ou en l'absence d'accord amiable), il faut saisir le juge pour qu'il vous reconnaisse le droit de passage. C'est alors le juge qui fixera l'organisation du droit de passage.

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 convenir ensemble du lieu de passage, de préférence par écrit. Il est recommandé :

- de prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- de passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- et de verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

 **À noter** : si l'enclavement du terrain résulte de la division d'une propriété (suite à vente, partage, ...), le passage doit se situer sur cette propriété (sauf impossibilité), même s'il ne constitue pas le trajet le plus court à la voie publique.

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.

Dans ce cas, la cessation peut être constatée par accord amiable ou par le juge.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

En cas de litige

En cas de mésentente sur l'exercice d'un droit de passage, il faut saisir le tribunal.

Le juge peut statuer, selon ce qui lui est demandé sur :

- l'existence du droit de passage,
- l'emplacement du passage,
- son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...),
- la fin d'un droit de passage,
- ou le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du *fonds servant* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R47103>).

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

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires)  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Terrain difficile d'accès

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'exécution du droit de passage, le juge doit être saisi.

Attention : pour effectuer des travaux en passant par le terrain voisin, il faut faire une demande de **détour d'échelle** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67>).

Accord amiable nécessaire

Obtenir l'accord amiable du propriétaire du terrain

Le bénéfice du droit de passage nécessite l'accord du propriétaire du terrain utilisé. Un accord amiable écrit doit être trouvé et préciser :

- l'emplacement du droit de passage,
- son mode d'exercice (accès à pieds, en voiture...),
- le montant de l'indemnité que le propriétaire du **fonds dominant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R47102>) doit verser au propriétaire du **fonds servant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R47103>).

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

En cas de litige lié à l'exercice d'un droit de passage contractuel, le tribunal peut être saisi.

Modification du droit de passage

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

Perte du 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 :

- constat d'huissier,
- témoignages,
- photos laissant apparaître l'abandon du terrain ou au contraire l'usage qui en est fait ...

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

À défaut d'accord amiable

À défaut d'accord amiable entre les propriétaires, le tribunal doit être saisi.

⚠ Attention : en l'absence d'accord amiable, l'usage du terrain du voisin sans autorisation est abusif.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Textes de référence

- Code civil : articles 682 à 685-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150125&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Droit de passage reconnu par la loi
- Code civil : articles 686 à 689 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150126&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Droit de passage conventionnel (articles 686 et 688)
- Code civil : articles 690 à 696 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150127&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Accord amiable (article 691)
- Code civil : articles 703 à 710 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150129&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Extinction du droit de passage conventionnel