

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

DROIT DE PASSAGE... COMMENT SORTIR DE L'IMPASSE?



Source de bien des conflits entre propriétaires, le droit de passage est un sujet hautement sensible qui, bien souvent mal appliqué, conduit à des situations inextricables dont la seule issue est le recours au juge.

Le droit de passage : de quoi parle-t-on ?

Un droit de passage est nécessaire lorsqu'un propriétaire acquiert un terrain ou une habitation qui ne dispose pas d'un accès indépendant à sa parcelle. Pour accéder à son bien, la configuration des lieux fait qu'il doit impérativement passer chez l'un de ses voisins.

Pour désigner le terrain enclavé, la loi parle de "fonds dominant", tandis que le terrain du propriétaire qui doit accorder un droit de passage est désigné "fonds servant".

Différentes formes de droit de passage ou de servitude.

Ainsi pour une canalisation ou un passage de câble on parle de servitude continue puisque la nécessité du service est permanente. Pour un passage de véhicule ou de troupeau, on parlera de servitude discontinue puisqu'étant liée à une activité précise et ponctuelle.

Bien conscient que le droit de passage est un sujet très sensible, le législateur a consacré une part importante à ce sujet dans le code civil. L'essentiel figure dans le Code civil aux articles 637 à 710 sous l'intitulé «Des servitudes ou services fonciers». Mais, selon le cas, il faut parfois consulter le Code de l'urbanisme, le Code rural ou le Code forestier pour trouver le texte adapté à des situations spécifiques.

Comment établir un droit de passage ?

Il existe bien des manières de se mettre d'accord sur un droit de passage. La plus simple (mais non recommandée) est la signature d'un acte sous seing privé. Les deux propriétaires se mettent d'accord à travers un simple document écrit conjointement et signé. Cette solution est source de bien des conflits car les propriétaires mal informés, rédigent souvent un document imprécis qui ouvre des failles juridiques dont ils (ou leur descendance) risquent de faire les frais ultérieurement. Rien ne dit en effet que cet acte privé sera connu de tous et donc appliqué dans l'esprit fixé à l'origine.

Il est donc conseillé d'en passer par la rédaction d'un acte authentique devant notaire.

Ce dernier effectuera un dépôt au Service de la publicité foncière, ce qui garantira la transmission de l'acte et sa connaissance pour toute mutation ultérieure. Le notaire chargé d'une future vente pourra alors facilement vérifier les servitudes consenties.

Faut-il indemniser le propriétaire qui accepte un passage ?

En accordant un droit de passage, et même si celui-ci est toujours une obligation légale, le propriétaire est en droit d'obtenir une indemnisation. Le montant fixé librement entre les parties entend compenser d'éventuels dégâts à l'ouverture du passage, les nuisances dans son usage ou encore la moins-value du terrain ou du bien immobilier générée par cette servitude.

Les huissiers vous donnent des clés

Comment déterminer la dimension de la servitude ?

Le texte du Code Civil ne précise pas de largeur minimale. Il évoque "un passage suffisant" qu'il conviendra d'ajuster selon qu'il s'agit de faire circuler une voiture ou des engins agricoles par exemple.

Droit de passage et droit de stationnement

Il peut être tentant de profiter de la nouvelle surface obtenue pour stationner son véhicule dessus. En théorie, le droit de passage n'est pas un droit au stationnement. Pour éviter tout conflit ultérieur, il est judicieux de clarifier ce point dans l'acte notarié.

Entretien

Le droit de passage confère à la voie ainsi ouverte un statut de partie commune.

En conséquence, sauf cas contraire signifié explicitement dans l'acte notarié, l'entretien et les frais qui en découlent sont imputables aux deux parties.

Comment mettre fin à une servitude ?

La servitude étant née de l'enclavement, seule la disparition de cet état d'enclavement peut lever la servitude. Concrètement, un droit de passage peut être annulé lorsque l'accès au fonds servant se trouve donc libéré par la création d'une voie nouvelle donnant un accès direct au bien. La cessation du droit de passage doit être signifiée par acte notarié.

Un conflit sur un droit de passage ?

Dans un premier temps, si les relations ne sont pas trop envenimées avec le voisin, tentez le dialogue apaisé. Dans bien des cas, cela suffira à régler la situation. Si chacun reste sur ses positions, un constat d'huissier peut s'avérer fort utile... parfois depuis la voie des airs... Il est en effet possible de réaliser des constats par drone avec un huissier agréé et qualifié au télépilotage de drones. "Nous pouvons ainsi accéder à un terrain enclavé sans devoir exercer un droit au passage pour mener le constat" précise Maître Sylvain Dorol, commissaire de justice, télépilote chez VENEZIA & Associés".

Les conditions d'utilisation d'un drone sont particulièrement encadrées (compétences et brevet de télépilote, autorisations administratives de vol, assurance, protection de la vie privée lors des prises de vue).

Une fois le constat dressé, il sera très utile pour engager un recours auprès du tribunal ou une médiation.

Et les balades en forêt... Sont-elles sans restriction ?

En raison des risques d'incendie, l'accès à certaines forêts peut être restreint par arrêté préfectoral ponctuel ou par une réglementation locale en vigueur tout au long de l'année selon le degré de risque.

Ainsi depuis 2022 dans l'Hérault, le préfet peut à tout moment interdire par arrêté l'accès à 12 zones boisées dès lors qu'un risque d'incendie atteint un certain seuil.

Forêt privée : gare aux amendes !

En France, seul un quart des forêts sont publiques, les trois quarts des forêts sont donc privées. Avant février 2023, un grand flou régnait sur la possibilité de se promener librement en forêt quel que soit le statut du lieu traversé. Depuis la loi du 2 février 2023, c'est bien à une amende que l'on s'expose dans certains cas comme le précise la loi :

L'article 8 de la loi précise en effet que « pénétrer sans autorisation dans la propriété privée rurale ou forestière d'autrui, sauf les cas où la loi le permet, constitue une contravention de 4^e classe sanctionnée par une amende de 135 € ».

Cette fois, les cueilleurs de champignons du dimanche sont prévenus !

UNE CURIOSITÉ : LA SERVITUDE DE MARCHEPIED

Bien étrange terme pour désigner une servitude de passage le long des cours d'eau qui donne un droit de passage aux agents d'entretien des cours d'eau mais aussi depuis 1965 aux pêcheurs ! Concrètement les propriétaires en bord d'eau se doivent de laisser le passage libre en toute circonstance sur une largeur de 3,25 m de large. Cette servitude étant établie pour utilité publique elle n'est pas indemnisable.

Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36

