



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

riverains

Question écrite n° 111162

Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les litiges engendrés par l'absence de mention des servitudes de passage en milieu rural. En effet, il semblerait que de nombreux cadastres et actes de vente de terrains omettent, lors de leur révision ou de leur établissement, de mentionner l'existence de servitudes de passage grevant ceux-ci. En conséquence, il le prie de bien vouloir lui faire connaître les mesures qu'il envisage de mettre en oeuvre afin d'améliorer l'état du droit concernant le maintien de ces servitudes.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les servitudes légale et conventionnelle de passages sont des droits réels immobiliers qui obéissent à des régimes juridiques différents. Tout d'abord, la servitude légale de passage régie par les dispositions des articles 682 à 685 du code civil a pour objet de remédier à l'état d'enclave d'un fonds. En effet, il s'agit de réclamer un passage pour le propriétaire du fonds dominant enclavé, sans issue sur la voie publique, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de logement, au propriétaire du fonds servant. C'est la raison pour laquelle le juge peut constater, à la date où il se prononce, si le fonds est ou non enclavé, si les nécessités de l'exploitation justifient le passage. Il peut déterminer un trajet qui ne traverse pas le seul fonds servant pour désenclaver le fonds dominant. Lorsque le fonds n'est plus enclavé, cette servitude légale s'éteint [article 685-1 du code civil. Ainsi les décisions de justice rendues en matière de servitudes légales de passage veillent au respect des droits et obligations des propriétaires des fonds servant et dominant, le juge pouvant tout-à-fait sanctionner les actes contraires au respect de la servitude. Ensuite, la servitude conventionnelle de passage régie par les dispositions des articles 686 et suivants du code civil, a pour objet de déterminer un droit de passage au profit du fonds dominant sur le fonds servant. L'assiette et la durée de la servitude ainsi que le montant de l'indemnité sont déterminées par convention. Qu'elle soit légale ou conventionnelle, la servitude de passage fait l'objet d'un titre servant de preuve. Toutefois, lorsqu'il n'existe qu'un commencement de preuve par écrit de ce titre, la preuve s'effectue par témoignages ou présomptions. En l'absence totale de titre, la preuve peut être faite par l'aveu ne portant que sur les faits. La servitude légale de passage est opposable aux tiers sans aucune publicité foncière alors que la servitude conventionnelle de passage n'est opposable aux acquéreurs que si elle a été mentionnée dans le titre de propriété ou a fait l'objet d'une publicité foncière, même si elle a été consentie avant l'intervention du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. En conséquence, s'il y a manque de précisions du cadastre ou disparition des mentions relatives aux servitudes de passage, lors de ses révisions successives, ainsi que vous l'évoquez, le fichier immobilier tenu par la conservation des hypothèques de la situation du terrain permet de renseigner sur l'existence ou non des servitudes de passage. Au surplus, dans l'hypothèse, que vous mentionnez, où les notaires commettraient des erreurs ou oublieraient de préciser ces servitudes dans les actes de vente, ils encourraient leur responsabilité personnelle. En effet, en vertu de leur obligation de conseil, les notaires doivent dans l'intérêt tant des vendeurs que des acquéreurs vérifier l'existence

ou non de servitudes. Enfin, la responsabilité du vendeur peut être engagée pour défaut ou fausse information s'il apparaît qu'il ne pouvait ignorer la servitude non déclarée lors de la vente de son bien. Le vendeur pourra être tenu de garantir l'acquéreur des servitudes apparentes. Compte tenu de ces éléments, il n'est pas envisagé, pour le moment, de réformer le régime juridique des servitudes

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Warsmann](#)

Circonscription : Ardennes (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 111162

Rubrique : Voirie

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 novembre 2006, page 12357

Réponse publiée le : 13 février 2007, page 1606