SERVITUDE LEGALE : LE DROIT DE PASSAGE

écrit par Marie De Schepper | mars 10, 2025

SERVITUDE LEGALE : LE DROIT DE PASSAGE

Supposons que vous soyez propriétaire d'un terrain qui est enclavé parce qu'il n'a pas d'accès à la voie publique. Pour obtenir un accès suffisant, vous devriez engager des frais excessifs ou subir des désagréments excessifs. Bonne nouvelle : vous pouvez demander devant le Juge de paix un droit de passage sur, au-dessus ou en-dessous du terrain de votre voisin.[1] Le juge de paix doit vérifier les conditions d'application et les éléments concrets de la situation afin d'accorder le droit de passage.

Le droit de passage (ou le droit d'issue) est une forme de servitude. Il s'agit donc d'une charge grevant une parcelle (le fonds servant) au profit d'une autre parcelle (le fonds dominant). Ce droit donne au propriétaire du fonds dominant la possibilité de traverser le fonds servant pour accéder à la voie publique. Ce droit peut également inclure le droit de poser des câbles électriques et des tuyaux à travers la parcelle voisine.

Conformément à l'article 3.135 du Code civil, le propriétaire dont le fonds est enclavé parce qu'elle n'a pas d'accès à la voie publique ou parce qu'aucune issue suffisante ne peut être aménagé sans frais ou inconvénients excessifs, peut exiger un passage sur, au-dessus ou en-dessous du fonds du voisin pour l'utilisation normale de son fonds d'après sa destination actuelle ou future.

Dans cet article, nous exposons les critères d'un droit de passage et précisons son application sur base d'un arrêt de la Cour de Cassation du 3 février 2022.

1. CRITÈRES

- Enclavement et accessibilité

Une parcelle est enclavée si l'on ne peut y accéder. Il ne suffit pas d'éprouver des difficultés à pénétrer dans la parcelle.[2] L'enclavement de la parcelle doit être établi non seulement de manière objective, mais aussi de manière relative. Il est possible qu'une parcelle ait un accès à la voie publique et ne soit pourtant pas accessible. Par exemple, lorsque la façade avant de la maison située sur la

parcelle se trouve du côté de la voie publique, mais que le garage est enclavé.[3] Ou lorsque le chemin existant, compte tenu de sa faible largeur, est insuffisant pour permettre l'accès d'une voiture.

Le droit de passage n'est pas un choix ou une commodité, mais une nécessité. Cela signifie que sans ce droit, le fonds dominant ne peut pas être utilisé correctement.

Le juge de paix apprécie en fonction de la destination ou de la fonction de la parcelle si celle-ci est suffisamment accessible. Ce faisant, il doit tenir compte de la rentabilité économique de la parcelle.[4] En effet, si vous ne pouvez pas accéder à la parcelle, vous ne pouvez pas non plus l'exploiter économiquement.

- Destination

Une innovation importante depuis 2021 est qu'un droit de passage peut être accordé pour une destination future en plus de la destination actuelle.[5] Cette destination doit être suffisamment établie et ne doit pas être simplement possible ou potentielle.[6] Si cette destination n'est pas mise en œuvre dans un délai de 10 ans à compter de la date du jugement, le droit de passage cesse d'exister.[7]

- Proportionnalité

L'assiette du passage est déterminé par le Juge de manière à ce qu'il soit le moins dommageable possible.[8] Votre avantage ne devrait pas signifier un désavantage pour la propriété de votre voisin. Si les circonstances changent de telle sorte que l'usage normal de votre parcelle n'est plus possible, ou si le droit de passage peut être exercé à un autre endroit moins dommageable pour votre voisin, le juge de paix peut modifier l'emplacement du passage.[9]

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds non enclavé, le passage ne peut être demandé qu'aux propriétaires des fonds qui composaient le fonds avant sa division.

- Exceptions

Le droit de passage est exclus dans 4 cas :

1° si le propriétaire de la parcelle enclavée dispose d'une parcelle adjacente non enclavée.[10] Le juge de paix doit l'apprécier *in concreto* car une parcelle adjacente non enclavée n'implique pas automatiquement que le propriétaire dispose d'un accès à la voie publique.[11]

2° si la parcelle enclavée présente une unité d'exploitation avec d'autres parcelles qui ne sont pas enclavées et auxquelles le propriétaire a accès.[12] Par exemple, si le propriétaire de la parcelle enclavée loue la parcelle adjacente.[13] Là encore, une évaluation individuelle par le juge de paix est nécessaire.

3° si le propriétaire dispose d'une servitude de passage suffisante du fait de l'homme.[14] Par exemple, par accord préalable ou par prescription acquisitive. Dans la plupart des cas, l'exercice du droit de passage en l'état actuel des choses constitue un abus de droit.[15] En effet, il existe une solution au problème. En revendiquant le droit de passage, on causerait plus de tort à l'autre propriétaire qu'on n'en tirerait d'avantages pour soi-même. Cette pratique n'est donc pas autorisée.

4° si l'enclavement est la faute du propriétaire lui-même, ou la conséquence de ses actes qui ne correspondent pas à une utilisation normale.[16] Par exemple, lorsque l'on construit un garage sur son terrain sans passage suffisant vers la voie publique. Si le propriétaire précédent a agi de la sorte, il peut prétendre à un passage.[17]

- Indemnité

Si vous devez céder un passage sur votre parcelle, vous pouvez demander au tribunal une indemnité proportionnelle au dommage causé. Le propriétaire du fonds servant a droit à une indemnisation équitable pour la charge imposée à sa propriété.[18] Il peut s'agir d'un paiement unique ou d'une rente périodique.[19]

- Déplacement et suppression

L'emplacement du droit de passage peut être modifié par le tribunal si, en raison d'un changement de circonstances, il ne permet plus l'utilisation normale du fond dominant ou si la servitude peut être exercée à un endroit moins dommageable.

En cas de déplacement ou de suppression, le tribunal peut ordonner une nouvelle fixation de l'indemnité ou la restitution de tout ou partie de l'indemnité perçue.

2. COUR DE CASSATION ARRÊT DU 03.02.2022

Le propriétaire d'une parcelle enclavée, sur laquelle se trouve un hangar, revendiquait un droit de passage sur la parcelle voisine. Il estimait qu'un nouveau lotissement résidentiel récent avait rendu l'accès à son fonds impossible. La cour d'appel a estimé qu'il n'y avait pas d'enclavement car le demandeur était également propriétaire du fonds voisin qui n'était pas enclavé. Le juge a toutefois estimé qu'il existait un accès à la voie publique par la résidence du propriétaire

dans son deuxième fonds. Le propriétaire de la parcelle enclavée s'est pourvu en cassation contre cette décision.

La Cour de Cassation a annulé le jugement contesté, estimant que la Cour d'appel avait refusé à tort la servitude. La Cour a estimé qu'en rejetant le passage revendiqué, le juge n'a pas examiné si le demandeur disposait d'un accès suffisant à la voie publique via sa résidence. L'arrêt a confirmé, à l'instar de l'article 3.135 du Code civil, que la destination actuelle mais aussi la destination future doivent être pris en compte avant d'accorder la servitude.

La Cour a établi le critère de la destination future en précisant que l'enclavement devait également être évalué sur la base de « la mise en valeur économique que permets la destination de ce fonds ».

La Cour a justifié l'annulation en notant que la juridiction d'appel n'avait pas abordé la question de l'enclavement relatif. L'accès à la propriété n'a pas été testé *in concreto* et l'immobilisation fonctionnelle n'a pas été examinée. Des doutes pouvaient subsister quant à savoir si l'accès par la résidence était suffisant pour remédier à l'enclavement de l'autre parcelle. En effet, le hangar était destiné à la restauration de voitures, ce qui nécessitait l'accès de véhicules automobiles et de camionnettes.

CONCLUSION

Toute demande d'un droit de passage nécessite une évaluation concrète de l'enclavement ou non d'une parcelle. La Cour de Cassation l'a confirmé dans son arrêt du 3 février 2022. Les juges de première et de dernière instance n'avaient pas suffisamment examiné la destination ou l'usage de la parcelle, y compris l'éventuelle mise en valeur économique rendue possible par la destination de ce même fonds.

Même si le propriétaire de la parcelle enclavée est également propriétaire d'une parcelle adjacente non enclavée qui a un accès à la voie publique, le tribunal doit encore examiner si le passage par cette parcelle est effectivement possible.

Si vous avez des questions à ce sujet ou si vous souhaitez demander un droit de passage, n'hésitez pas à nous contacter. Nous nous ferons un plaisir de vous aider.

SOURCES

Code judiciaire, *MB* 31 octobre 1967.

Livre 3 Les biens, Code civil, *MB* 14 mai 2019.

JANSSEN, V., "De uitweg gerelativeerd: O(pen) erfdienstbaarheid … wat waart, of wat zijt, of wat zult gij zijn? », *RW* 2022-23, section 32, 1258-1264.

SAGAERT, V., *Goederenrecht* in *Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Malines, Wolters Kluwer, 2021, 1256 p.

[1] Art. 3.135, alinéa 1 C.civ.

[2] V. SAGAERT, *Goederenrecht* in *Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Malines, Wolters Kluwer, 2021, 749, nr. 830. (ci-dessous: V. SAGAERT, *Goederenrecht*)

[3] Cass. 1 décembre 2005, AR C.04.0581.N.

[4] Cass. 3 février 2022, C.21.0103, N, V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 750, n° 831.

[5] Art. 3.135, al.1 du C.civ.

[6] Exposé des motifs, *Doc. Parl*., Chambre 2019, n° 0173/001,254.

[7] Art. 3.137, al.2 du C.civ.

[8] Art. 3.136, al.2 du C.civ.

[9] Art. 3.137, al.1 du C.civ.

[10] Art. 3.135, al.2 1° du C.civ.

[11] Cass. 3 février 2022, C.21.0103 ,N.

[12] Art. 3.135, al.2 2° du C.civ.

[13] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 751, n° 834.

[14] Art. 3.135, al.2 3° du C.civ.

[15] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 752, n° 834.

[16] Art. 3.135, al.2 4° du C.civ.

[17] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 752, n° 834.

[18] Art. 3.136, al.2 du C.civ.

[19] V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 757, n° 841.