# Droit de passage maison de campagne

---
Par Visiteur

Bonjour,

Mon grand-père possédait une maison à la campagne comprenant 3 étages (RDC sur rue, étage 1, et étage 2), un jardin attenant au RDC sur rue, 3 caves en sous-sol, et un jardin attenant aux caves du sous sol.
A la mort de mon grand-père, la maison a été partagée entre ma mère et mon oncle. Ma mère a hérité de l'étage du RDC, du jardin attenant au RDC, et de 2 caves en sous-sol.
Mon oncle a hérité des 2 étages supérieurs, d'une cave au sous-sol, et du jardin attenant aux caves du sous sol.

Ma mère est aujourd'hui décédée et j'ai donc héritée de sa partie.

L'accès au jardin du RDC et aux 2 caves du sous-sol se fait exclusivement par la cuisine de la maison (pas par l'entrée principale). Ces accès nécessitent de passer sur un petit bandeau de terrain rectangulaire (1m20 x 10m) faisant partie du jardin du sous-sol, et appartenant à mon oncle :
- ce bandeau est traversé perpendiculairement (1m20 de large) pour aller de la cuisine vers le jardin,
- il est longé sur les 10m de pour accéder aux 2 caves.

Dans la donation (puis le titre de propriété issu de l'héritage), il est écrit qu'un droit de passage est institué sur le bandeau de terrain rectangulaire (appartenant à mon oncle aujourd'hui) au profit de l'étage RDC et des 2 caves. Le jardin n'est pas cité, sans doute parce que mon grand-père n'imaginait pas qu'il y aurait un problème plus tard pour traverser ce bandeau de 1m20 de large.

Mon oncle me dit aujourd'hui que je dispose bien de ce droit de passage, pour circuler entre la maison et les caves, mais pas pour aller dans le jardin ! Il me dit qu'il va installer une grille entre sa parcelle et mon jardin pour m'empêcher de circuler depuis ma cuisine vers mon jardin. Il me dit également que je peux toujours construire un nouvel accès pour accéder au jardin (le jardin est fermé par un mur qui le sépare d'une route).

L'objet et l'esprit du droit de passage souhaité par mon grand-père et précisé dans l'héritage était bien de permettre à ma mère de circuler librement entre sa maison et ses 2 caves, et également vers son jardin. Ma mère a vécu 4 ans dans cette maison après le décès de mon grand-père, sans que ce point ne pose de problème. Maintenant qu'elle est décédée, mon oncle peut-il tenir cette position d'un point de vue juridique ? Est-ce qu'il peut faire ce qu'il dit (mettre une grille, et me forcer à construire un autre accès au jardin via la route) ?

Merci

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon oncle me dit aujourd'hui que je dispose bien de ce droit de passage, pour circuler entre la maison et les caves, mais pas pour aller dans le jardin ! Il me dit qu'il va installer une grille entre sa parcelle et mon jardin pour m'empêcher de circuler depuis ma cuisine vers mon jardin. Il me dit également que je peux toujours construire un nouvel accès pour accéder au jardin (le jardin est fermé par un mur qui le sépare d'une route).

L'objet et l'esprit du droit de passage souhaité par mon grand-père et précisé dans l'héritage était bien de permettre à ma mère de circuler librement entre sa maison et ses 2 caves, et également vers son jardin. Ma mère a vécu 4 ans dans cette maison après le décès de mon grand-père, sans que ce point ne pose de problème. Maintenant qu'elle est décédée, mon oncle peut-il tenir cette position d'un point de vue juridique ? Est-ce qu'il peut faire ce qu'il dit (mettre une grille, et me forcer à construire un autre accès au jardin via la route) ?

Est-il possible, comme votre oncle semble le vouloir de créer un accès entre le jardin et la rue?

Si oui, alors cela va être délicat. En effet, vous ne pouvez pas bénéficier d'une servitude légale de passage dans la mesure où le passage pris sur le terrain de votre oncle n'est pas le plus court passage entre le jardin et la voie publique. En effet, le plus court passage reste celui (non encore créé) entre la route et le jardin.

Le seul, moyen, comme vous le pressentez, est de faire valoir que cette servitude de passage a été créé par la servitude conventionnelle établit par votre grand-père selon "l'esprit" du texte. Un tel recours est tout à fait recevable mais la convention ne prévoyant pas expressément ce passage, un tel recours n'a que peu de chances d'aboutir. En effet, je doute qu'un juge aille au delà de ce qui est inscrit dans le texte mais si la solution avancée par votre oncle peut paraitre pour le moins ridicule.

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Merci pour votre réponse (...pas satisfaisante pour mon affaire). Je voudrais rebondir, et avoir des clarifications sur 3 points.

1) Vous citez la servitude conventionnelle établit par destination du père de famille (mon grand-père, puis ma mère). Ne puis-je pas me baser sur ce point ?
En effet, à la date de la division, ce passage exitait déjà. Il était utilisé depuis toujours. L'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien, et il est toujours utilisé depuis le décès de ma mère. Le fait qu'un droit de passage ait été précisé entre l'étage du RDC et les caves du sous-sol ne remet pas en cause l'existence de cette servitude conventionnelle entre l'étage du RDC et le jardin du RDC (dans le cas contraire, cela aurait été précisé dans la donation) ?

2) quelle est la différence d'un point de vue juridique entre un droit de passage (vers les caves du sous-sol), et une servitude conventionelle (vers le jardin du RDC, si cette servitude est confirmée) ? Est-ce qu'au final, il n'aurait pas été préféraable que la donation ne parle pas de droit de passage, et que l'on considère uniquement la servitude conventionnelle entre les différents lots.

3) La solution que vous envisagez (créer un accès entre le jardin et la rue) peut-elle réellement m'être imposée par un juge ? En effet, elle m'obligerait à faire un grand détour pour aller de la maison dans le jardin (passage par l'entrée principale puis par la rue jusqu'au nouvel accès, au lieu de faire 1m20 pour traverser le bandeau de terrain à partir de la cuisine) ?

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous citez la servitude conventionnelle établit par destination du père de famille (mon grand-père, puis ma mère). Ne puis-je pas me baser sur ce point ?
En effet, à la date de la division, ce passage exitait déjà. Il était utilisé depuis toujours. L'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien, et il est toujours utilisé depuis le décès de ma mère. Le fait qu'un droit de passage ait été précisé entre l'étage du RDC et les caves du sous-sol ne remet pas en cause l'existence de cette servitude conventionnelle entre l'étage du RDC et le jardin du RDC (dans le cas contraire, cela aurait été précisé dans la donation) ?

Ce n'est guère possible ici puisque la servitude de passage est une servitude discontinue et apparente. Or, l'acquisition d'une servitude par destination du père de famille ne fonctionne que pour les servitudes continues sur le fondement de l'article 696 du Code civil.

Article 692
La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

quelle est la différence d'un point de vue juridique entre un droit de passage (vers les caves du sous-sol), et une servitude conventionelle (vers le jardin du RDC, si cette servitude est confirmée) ?

IL n'y en a pas en fait. Il existe deux types de servitude de passage.

Une servitude légale (qui s'applique ipso facto) lorsque le passage pris sur le fonds servant est le plus court entre le fonds dominant et la voie publique.

Une servitude conventionnelle, établit comme bon semble entre les propriétaires.

La solution que vous envisagez (créer un accès entre le jardin et la rue) peut-elle réellement m'être imposée par un juge ?

Le juge ne peut pas l'imposer mais il peut vous interdire de passer chez l'oncle ce qui revient en fait au même. Après, il n'est pas dit qu'un juge ne vous donne pas raison face à la "stupidité" du comportement de votre oncle.

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Merci pour toutes ces précisions. J'ai encore une dernière question.
Vous me dites que le passage entre la cuisine de l'appartement du RDC et le jardin attenant (qui nécessite de traverser le bandeau de 1m20 de large) est une servitude discontinue et apparente.
Je me suis renseigné, et je pense que cette serviture est continue. En effet, une servitude continue est une servitude dont l'usage est ou PEUT ETRE continuel, sans avoir besoin du fait de l'homme, même si son exercice n'est qu'intermittent. L'accès entre la cuisine et le jardin existe depuis toujours (via une porte fenêtre et des dalles au sol). Il ne nécessite aucune action humaine pour être exercé. Ne pensez-vous donc pas qu'il s'agit d'une servitude continue ?
Cordialement

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vous me dites que le passage entre la cuisine de l'appartement du RDC et le jardin attenant (qui nécessite de traverser le bandeau de 1m20 de large) est une servitude discontinue et apparente.
Je me suis renseigné, et je pense que cette serviture est continue. En effet, une servitude continue est une servitude dont l'usage est ou PEUT ETRE continuel, sans avoir besoin du fait de l'homme, même si son exercice n'est qu'intermittent. L'accès entre la cuisine et le jardin existe depuis toujours (via une porte fenêtre et des dalles au sol). Il ne nécessite aucune action humaine pour être exercé. Ne pensez-vous donc pas qu'il s'agit d'une servitude continue ?

Malheureusement non. Une servitude de passage est bien une servitude discontinue puisqu'elle nécessite une intervention humaine (votre passage sur le chemin étant bien considérée comme une intervention humaine). Ceci est d'ailleurs expressément prévu par l'article 688 du Code civil:

Article 688

Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Ok merci, c'est clair (c'est bien une servitude discontinue malheureusement).

J'ai encore une question, et c'est promis, c'est la dernière !

J'ai continué de chercher un peu, et je suis tombé sur cet arrêté de la cour de Cassation Chambre civile 3 du 24 novembre 2004 référence 03-16.366. Cet arrété précise que "la destination de père de famille vaut titre à l'égard des

servitudes discontinues, lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude, et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien".
Est-ce que cet arrêté peut s'appliquer à mon cas (la servitude discontinue entre l'étage du RDC et le jardin du RDC), auquel cas je suis mieux protégé ?
Encore merci pour vos différentes réponses,
Cordialement

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Ok merci, c'est clair (c'est bien une servitude discontinue malheureusement).

J'ai encore une question, et c'est promis, c'est la dernière !

Aucun soucis! Tant que je ne rouspète pas, vous pouvez poser toutes les questions qui peuvent paraitre utiles!

J'ai continué de chercher un peu, et je suis tombé sur cet arrêté de la cour de Cassation Chambre civile 3 du 24 novembre 2004 référence 03-16.366. Cet arrété précise que "la destination de père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues, lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude, et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien".

En fait cet arrêt ne dispose pas que la servitude est continue. Il se fonde sur un tout autre article du Code civil qui n'est pas lié à la "destination du bon père de famille" qui est l'article 694 du Code civil:

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Il faut donc qu'il y ait une "servitude apparente". Qu'est-ce qu'un signe apparent de servitude me direz vous? C'est tout simplement tous les signes qui démontrer l'existence de cette servitude de passage: Aménagement d'un chemin notamment.

Toute la question est donc de savoir si un tel signe existe dans votre cas?

Très cordialement.