



## Utilisation du droit de passage d'une maison

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai hérité de mes grands parents d'une maison, d'un jardin, et de 2 caves en sous-sol. L'accès au jardin et aux 2 caves se fait exclusivement par la cuisine de la maison (pas par l'entrée principale), et nécessite de traverser une petite parcelle de terrain qui appartient à mon oncle.

Dans la donation (puis le titre de propriété issu de l'héritage), il est écrit qu'un droit de passage est institué sur la parcelle de mon oncle au profit de ma maison et de mes 2 caves.

Mon oncle me dit que je dispose bien de ce droit de passage (tout comme ma femme et mes enfants), mais prétends que si ma maison est louée à quelqu'un, il peut me demander une indemnité pour autoriser cette tiers personne à bénéficier de ce droit de passage. Je pense qu'il a tort car ce droit de passage est lié à un bien, et pas à une personne physique. Pouvez-vous confirmer ?

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour,

J'ai hérité de mes grands parents d'une maison, d'un jardin, et de 2 caves en sous-sol. L'accès au jardin et aux 2 caves se fait exclusivement par la cuisine de la maison (pas par l'entrée principale), et nécessite de traverser une petite parcelle de terrain qui appartient à mon oncle.

Dans la donation (puis le titre de propriété issu de l'héritage), il est écrit qu'un droit de passage est institué sur la parcelle de mon oncle au profit de ma maison et de mes 2 caves.

Mon oncle me dit que je dispose bien de ce droit de passage (tout comme ma femme et mes enfants), mais prétends que si ma maison est louée à quelqu'un, il peut me demander une indemnité pour autoriser cette tiers personne à bénéficier de ce droit de passage. Je pense qu'il a tort car ce droit de passage est lié à un bien, et pas à une personne physique. Pouvez-vous confirmer ?

J'aurai pas dit mieux que vous!

Le droit de passage est du par un fonds servant envers un fonds dominant et il est perpétuel. Autrement dit, quelle que soit l'identité du propriétaire, alors le droit de passage est du.

Article 682 du Code civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Jurisprudence: Cass.3ème Civ., 6 juin 1969: D. 1969. 602:

L'article 682 du Code civil n'interdit nullement que l'utilisation du fonds soit mise ne ?uvre par un autre que le

propriétaire auquel celui-ci a donné son agrément.

Très cordialement.