

Droit de passage et servitude : quand un propriétaire a « l'interdiction d'interdire »...

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 07/04/2021
- Dernière mise à jour de la fiche : 07/04/2021

Sources :

- [Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 25 mars 2021, n° 20-15155](#)

Une société civile immobilière décide d'interrompre les travaux permettant à deux propriétaires bénéficiaires d'un droit de passage sur un terrain lui appartenant d'accéder à leur propre terrain, estimant qu'ils doivent d'abord régler l'intégralité d'une indemnité de désenclavement... A tort ou à raison ?

Droit de passage et servitude : des précisions concernant l'indemnité de désenclavement

Pour qu'ils puissent utiliser la servitude de passage dont ils bénéficient sur une parcelle appartenant à une société civile immobilière (SCI) et ainsi accéder à leur terrain, deux propriétaires se sont engagés à payer une indemnité de désenclavement permettant à cette dernière d'effectuer les travaux.

S'apercevant qu'une partie de cette indemnité n'a pas été réglée, la SCI décide d'interrompre les travaux et demande la démolition de l'accès ainsi que l'interdiction pour les deux propriétaires de passer sur son terrain...

« Impossible ! », rétorquent les deux propriétaires, qui estiment que rien ne les oblige à payer l'intégralité de l'indemnité avant la réalisation des travaux !

Ce que confirme le juge, qui précise à la SCI que l'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement.

Il refuse donc sa demande de démolition de l'accès et lui rappelle qu'elle ne peut pas interdire aux deux propriétaires l'utilisation de ce passage.

Vous allez voir votre conseil et lui demandez comment vous pouvez créer une servitude de passage à votre bénéfice. Vous vous demandez également quelles sont les conditions pour éteindre une servitude, le cas échéant. Voici quelques éléments de réponse...

[Comment créer ou faire disparaître une servitude ?](#)