

# Accéder à son domicile par une servitude de passage

Mon voisin peut-il refuser que j'accède à ma propriété en voiture en empruntant une servitude de passage sur son terrain ?

---

**Ça dépend !**

## Votre terrain est enclavé

Votre propriété n'est pas desservie par la voie publique et vous n'avez d'autre choix que d'emprunter cette servitude pour y accéder : la loi reconnaît un droit de passage sur la propriété du voisin sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir son accord (il s'agit d'une servitude légale). Dans ce cas, le passage se fait sous réserve de prendre l'accès le plus court et le moins dommageable pour votre voisin. Vous devez lui verser une indemnité proportionnée aux dommages occasionnés et déterminée à l'amiable. Il faut savoir néanmoins que cette servitude légale cesse si le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route qui vous permet d'accéder à votre propriété.

## Votre terrain est difficile d'accès

Votre propriété n'est pas enclavée mais est difficile d'accès : l'accord de votre voisin est nécessaire pour emprunter cette servitude (on parle dans ce cas de servitude conventionnelle). Dans cette hypothèse, il est possible d'établir un accord écrit avec le voisin qui précise le mode d'accès à votre propriété (en voiture, à pied...), l'emplacement du droit de passage et le montant de l'indemnité versée. À noter que le Tribunal Judiciaire peut être amené à faire constater la fin d'un droit de passage non utilisé depuis plus de 30 ans, à condition de disposer d'éléments suffisamment probants (photos, témoignages...). En cas de doute sur l'accord qui a pu être passé avec un précédent propriétaire, il faut se reporter au titre de propriété pour le vérifier.