

Réponse courte

Synthèse Finale : La Servitude de Passage - Régime juridique et Procédures (Amiables et Judiciaires)

La servitude de passage est un droit réel immobilier essentiel en droit de la propriété, permettant à un propriétaire (fonds dominant) de traverser la propriété d'un voisin (fonds servant). Sa complexité réside dans ses différents modes d'établissement et d'extinction, ainsi que dans les droits et obligations réciproques des propriétaires, souvent sources de litiges nécessitant des procédures amiables ou judiciaires.

Introduction : Définition et Nature de la Servitude de Passage

En droit français, une servitude est une charge imposée sur un immeuble, appelé fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble, dit fonds dominant, appartenant à un propriétaire différent (Article 637 du Code civil [[Article 637 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 [[Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#)]). Les servitudes de passage sont qualifiées de **servitudes discontinues**, car leur exercice requiert le fait actuel de l'homme (Article 688 du Code civil [[Article 688 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 [[Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#)]). Cette qualification est fondamentale car elle a des conséquences directes sur leurs modes d'établissement et d'extinction. Une servitude doit être établie au profit d'un fonds et non d'une personne, sinon il s'agit d'un droit personnel (Cour d'appel de Lyon, 5 janvier 2010, n°08/06336 [[Cour d'appel de Lyon, 5 janvier 2010, n°08/06336](#)]).

I. Établissement des Servitudes de Passage

L'établissement d'une servitude de passage peut être légal ou conventionnel, avec des conditions strictes concernant les autres modes d'acquisition.

A. La Servitude Légale de Passage pour Cause d'Enclave

La loi prévoit l'établissement d'une servitude de passage lorsqu'un fonds est **enclavé**, c'est-à-dire qu'il ne dispose pas d'un accès suffisant à la voie publique pour son usage normal (Article 682 du Code civil [[Article 682 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 [[Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#)]). L'appréciation de l'enclave est concrète et ne se limite pas à de simples considérations de commodité ; elle doit démontrer une insuffisance d'accès pour l'exploitation (agricole, industrielle, commerciale) ou pour des opérations de construction (Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 [[Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#)] ; Cass., 3e civ., 22 juin 2017, n°16-18.727 [[Cass., 3e civ., 22 juin 2017, n°16-18.727](#)]).

Dans ce cas, le propriétaire du fonds enclavé est en droit de réclamer un passage sur les fonds voisins, moyennant une indemnité proportionnée au dommage causé (Article 682 du Code civil [[Article 682 - Code civil](#)]). L'assiette du passage doit être fixée à l'endroit le plus court

vers la voie publique et le moins dommageable pour le fonds servant (Article 683 du Code civil [[Article 683 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238 [[Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238](#)]).

Si l'enclave résulte d'une division de propriété, la servitude doit en principe être établie sur les parcelles issues de cette division (Cour d'appel de Bordeaux, 18 janvier 2024, n°20/03615 [[Cour d'appel de Bordeaux, 18 janvier 2024, n°20/03615](#)]).

B. La Servitude Conventionnelle par Titre

Les propriétaires peuvent établir des servitudes par convention, matérialisée par un titre, à condition qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public (Article 686 du Code civil [[Article 686 - Code civil](#)] ; Article 686 du Code civil [[Article 686 - Code civil](#)]). L'usage et l'étendue de ces servitudes sont régis par ce titre (Article 686 du Code civil [[Article 686 - Code civil](#)] ; Cass., 3e civ., 22 juin 2022, n°20-22.494 [[Cass., 3e civ., 22 juin 2022, n°20-22.494](#)]). Une servitude établie par acte authentique, et publiée, est opposable aux tiers (Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594 [[Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594](#)]). En l'absence de titre constitutif, seul un titre récongnitif, émanant du propriétaire du fonds asservi et faisant référence au titre constitutif, peut en tenir lieu (Article 695 du Code civil [[Article 695 - Code civil](#)] ; Cass., 3e civ., 21 janvier 2014, n°12-17.021 [[Cass., 3e civ., 21 janvier 2014, n°12-17.021](#)]).

C. Les Modes d'Acquisition Exclus pour la Servitude de Passage

En raison de son caractère discontinu, la servitude de passage ne peut s'acquérir :

- **- Par prescription acquisitive** : Les servitudes discontinues ne peuvent s'établir que par titres (Article 691 du Code civil [[Article 691 - Code civil](#)] ; Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225 [[Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225](#)]). La possession, même prolongée, ne suffit pas à les établir (Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319 [[Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319](#)]).
- **- Par destination du père de famille** : Ce mode d'établissement est également exclu pour les servitudes discontinues, sauf démonstration de conditions strictes (appartenance initiale des fonds au même propriétaire, signes apparents lors de la division, absence de stipulation contraire) (Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 [[Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#)]).

II. Droits et Obligations des Propriétaires (Fonds Dominant et Servant)

L'exercice de la servitude de passage est encadré par des règles visant à concilier les intérêts des deux propriétés.

A. Droits et Obligations du Propriétaire du Fonds Servant

1. **Obligation de non-entrave** : Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'usage de la servitude ou la rende plus incommode (Article 701 du Code civil [[Article 701 - Code civil](#)]). Cela inclut l'interdiction d'installer des obstacles (Cass., 3e civ., 4 juin 2014, n°13-13.546 [[Cass., 3e civ., 4 juin 2014, n°13-13.546](#)] ; Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795 [[Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795](#)]) ou de réduire l'assiette de la servitude si cela rend l'usage incommode (Cass., 3e civ., 31 mai 2018, n°17-17.898 [[Cass., 3e civ., 31 mai 2018, n°17-17.898](#)]).

2. **Droit de modifier l'assiette** : Il peut proposer de déplacer l'assiette de la servitude si l'emplacement primitif lui est devenu plus onéreux ou l'empêche de réaliser des travaux avantageux, à condition d'offrir un endroit "aussi commode" pour le fonds dominant (Article 701 du Code civil [[Article 701 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134 [[Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134](#)]).

3. **Indemnisation** : Pour une servitude légale de passage, il a droit à une indemnité proportionnée au dommage subi (Article 682 du Code civil [[Article 682 - Code civil](#)]).

4. **Frais d'entretien** : En principe, les frais sont à la charge du fonds dominant, mais s'il y a un usage commun de l'assiette, le fonds servant doit contribuer aux frais d'entretien et de réparation (Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132 [[Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132](#)] ; Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 [[Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#)]).

B. Droits et Obligations du Propriétaire du Fonds Dominant

1. **Droit d'user et de réaliser les ouvrages nécessaires** : Il a le droit d'user de la servitude et de réaliser les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver, ces ouvrages étant en principe à ses frais (Article 697 du Code civil [[Article 697 - Code civil](#)] ; Article 696 du Code civil [[Article 696 - Code civil](#)]). Exceptionnellement, si des aménagements sont indispensables pour l'exercice effectif de la servitude légale, ils peuvent être à la charge du fonds servant (Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140 [[Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140](#)]).

2. **Obligation de non-aggravation** : Il ne peut faire de changements qui aggraveraient la condition du fonds servant (Article 702 du Code civil [[Article 702 - Code civil](#)] ; Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621 [[Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621](#)]). L'exercice doit respecter l'usage et la destination normale du fonds sans aggraver l'usage initial (CA, Pau, 28 mai 2013, n°12/00663 [[CA, Pau, 28 mai 2013, 12/00663](#)]).

3. **Indemnisation** : Pour une servitude légale, il doit verser l'indemnité au fonds servant (Article 682 du Code civil [[Article 682 - Code civil](#)]).

C. Le Principe de Non-Aggravation de la Servitude

Ce principe est central : ni le propriétaire du fonds dominant ni celui du fonds servant ne peuvent modifier la servitude de manière unilatérale pour en aggraver la charge ou en diminuer l'usage (Article 701 du Code civil [[Article 701 - Code civil](#)] ; Article 702 du Code civil [[Article 702 - Code civil](#)]). En cas de division du fonds dominant, la servitude reste due

pour chaque portion, mais sans aggravation de la condition du fonds servant (Article 700 du Code civil [[Article 700 - Code civil](#)]).

III. Modification de l'Assiette et du Mode d'Exercice

La modification de l'assiette ou du mode d'exercice d'une servitude, bien que soumise au principe de fixité, peut être envisagée amiablement ou judiciairement.

A. Principes de Stabilité et Conditions de Déplacement

Le Code civil pose le principe de la fixité de la servitude (Article 701 du Code civil [[Article 701 - Code civil](#)]). Cependant, le propriétaire du fonds servant peut demander le déplacement de l'assiette s'il justifie que l'assiette primitive lui est devenue plus onéreuse et qu'il propose un endroit "aussi commode" pour le fonds dominant (Article 701 du Code civil [[Article 701 - Code civil](#)]). Ce déplacement doit préserver la commodité du fonds dominant (Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852 [[Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852](#)] ; Cour d'appel de Rennes, 24 octobre 2023, n°21/01633 [[Cour d'appel de Rennes, 24 octobre 2023, n°21/01633](#)]).

B. Initiative du Propriétaire du Fonds Dominant

Le propriétaire du fonds dominant peut obtenir un ajustement si les conditions initiales ne permettent plus un usage normal de la servitude, par exemple un élargissement si la largeur est devenue insuffisante pour les besoins liés à l'usage (Cour d'appel de Toulouse, 5 février 2025, n°23/03026 [[Cour d'appel de Toulouse, 5 février 2025, n°23/03026](#)]). Il peut également demander la suppression de tout aménagement du fonds servant qui rend l'usage plus incommode ou dangereux (Cour d'appel de Poitiers, 14 juin 2022, n°20/00736 [[Cour d'appel de Poitiers, 14 juin 2022, n°20/00736](#)]).

C. Modalités Amiables et Judiciaires

Une modification amiable doit être formalisée, idéalement par acte authentique et publiée au service de la publicité foncière pour son opposabilité (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 [[Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#)]). En l'absence d'accord, la modification relève de la procédure judiciaire, le juge appréciant les conditions de commodité et d'onérosité, souvent après expertise (Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852 [[Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852](#)]).

IV. Extinction des Servitudes de Passage

L'extinction d'une servitude de passage est strictement encadrée par la loi et la jurisprudence.

A. Extinction par Cessation de l'Enclave

Pour les servitudes de passage établies pour cause d'enclave, la loi prévoit leur extinction si la desserte du fonds dominant est désormais assurée par un accès suffisant à la voie publique (Article 685-1 du Code civil [[Article 685-1 - Code civil](#)]). Le propriétaire du fonds servant peut invoquer cette extinction à tout moment (Article 685-1 du Code civil [[Article 685-1 - Code civil](#)]; Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672 [[Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672](#)]). Cette règle s'applique également aux servitudes conventionnelles si l'état d'enclave était la cause déterminante de leur établissement (Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475 [[Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475](#)]; Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700 [[Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700](#)]). La preuve de la cessation de l'enclave incombe à celui qui l'invoque (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 [[Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#)]).

B. Autres Causes d'Extinction

1. **Non-usage trentenaire** : Toute servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans (Article 706 du Code civil [[Article 706 - Code civil](#)]). Pour les servitudes discontinues, ce délai court du jour où l'on a cessé d'en jouir (Article 707 du Code civil [[Article 707 - Code civil](#)]). Cependant, pour les servitudes légales ou conventionnelles dont la cause déterminante est l'enclavement, l'extinction pour non-usage ne s'applique pas tant que l'état d'enclave persiste (Cass., 3e civ., 6 mai 2021, n°20-15.705 [[Cass., 3e civ., 6 mai 2021, n°20-15.705](#)]; Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024, n°21/04023 [[Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024, n°21/04023](#)]).

2. **Réunion des fonds (confusion)** : La servitude s'éteint lorsque les fonds dominant et servant appartiennent au même propriétaire (Article 705 du Code civil [[Article 705 - Code civil](#)]).

3. **Impossibilité d'user** : La servitude cesse lorsque les choses se trouvent dans un état tel qu'il devient impossible d'en user (Article 703 du Code civil [[Article 703 - Code civil](#)]), à condition que cette impossibilité soit définitive (Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613 [[Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613](#)]).

4. **Extinction du mode de la servitude** : Le mode d'exercice de la servitude peut se prescrire de la même manière que la servitude elle-même par non-usage trentenaire (Article 708 du Code civil [[Article 708 - Code civil](#)]).

C. Modalités Amiables et Judiciaires de l'Extinction

L'extinction peut être constatée amiablement par un accord formalisé et publié, mais en l'absence d'accord, elle doit être prononcée par une décision de justice (Article 685-1 du Code civil [[Article 685-1 - Code civil](#)]).

V. Procédures Amiables et Judiciaires des Litiges

La résolution des litiges relatifs aux servitudes de passage privilégie la voie amiable avant, si nécessaire, le recours aux tribunaux.

A. La Phase Amiable : Négociation et Formalisation

Avant toute action judiciaire, il est recommandé de rechercher un accord amiable. Les parties peuvent négocier les modalités d'établissement, de modification ou d'extinction de la servitude. Pour être valable et opposable aux tiers, cet accord doit être formalisé par écrit, idéalement devant notaire par acte authentique, puis publié au service de la publicité foncière. Un "accord de principe" non formalisé et non respecté peut entraîner des condamnations à dommages-intérêts (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 [[Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#)]).

B. La Phase Judiciaire : Rôle du Juge, Preuve et Expertise

En cas d'échec de la voie amiable, le litige est porté devant le juge civil.

- Rôle du Juge** : Le juge tranche le litige en se basant sur les éléments de preuve apportés par les parties et en appréciant concrètement la situation (existence d'enclave, suffisance de l'accès, commodité du passage, etc.).
- Preuve** : La charge de la preuve incombe à la partie qui allègue un fait (par exemple, la disparition de l'enclave pour le fonds servant) (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 [[Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#)]). La production de titres est essentielle pour les servitudes conventionnelles (Cass., 3e civ., 19 janvier 2010, n°08-70.252 [[Cass., 3e civ., 19 janvier 2010, n°08-70.252](#)]). Des constats d'huissier sont également des éléments de preuve importants (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480 [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480](#)]).
- Expertise Judiciaire** : L'expertise judiciaire est fréquemment ordonnée, notamment pour évaluer l'état d'enclavement, déterminer l'assiette du passage ou la nature des dommages (Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499 [[Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499](#)]; Tribunal judiciaire de Vannes, 8 juillet 2025, n°24/00517 [[Tribunal judiciaire de Vannes, 8 juillet 2025, n°24/00517](#)]). Le juge peut surseoir à statuer en l'absence d'éléments techniques suffisants (Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499 [[Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499](#)]). Toutefois, l'expertise n'est pas systématique si les pièces produites sont suffisantes (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 [[Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#)]).

C. Incidents Procéduraux et Conséquences

Le non-respect des règles de procédure (par exemple, la tardiveté d'une fin de non-recevoir ou de pièces) peut entraîner l'irrecevabilité des demandes (Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134 [[Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134](#)]; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480 [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480](#)]). La partie perdante est généralement condamnée aux dépens et peut devoir verser des frais irrépétibles (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 [[Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#)]). L'action en indemnité pour

une servitude légale est prescriptible, mais le passage peut être continué même après la prescription de l'action en indemnité (Article 685 du Code civil [[Article 685 - Code civil](#)]).

D) Critères de qualification et nature des servitudes de passage

En droit français, une servitude est définie comme une charge imposée sur un immeuble, appelé fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble, dit fonds dominant, appartenant à un propriétaire différent (Article 637 du Code civil, cité par Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 ([Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#)) et Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#))). Les servitudes peuvent être classées en urbaines ou rurales selon qu'elles sont établies pour l'usage des bâtiments ou des fonds de terre (Article 687 du Code civil ([Article 687 - Code civil](#))).

Un critère fondamental de qualification des servitudes réside dans leur distinction entre servitudes continues et discontinues (Article 688 du Code civil ([Article 688 - Code civil](#))). Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans nécessiter l'intervention humaine (par exemple, les conduites d'eau). À l'inverse, les servitudes discontinues sont celles qui requièrent le fait actuel de l'homme pour être exercées (Article 688 du Code civil ([Article 688 - Code civil](#))). La servitude de passage est, par nature, une servitude discontinue, car son exercice implique nécessairement une action humaine (Article 688 du Code civil ([Article 688 - Code civil](#)) ; Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 ([Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#)) ; Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#)) ; Cour d'appel de Besançon, 21 mars 2024, n°22/00663 ([Cour d'appel de Besançon, 21 mars 2024, n°22/00663](#))). Cette qualification de servitude discontinue a des conséquences directes sur ses modes d'établissement, notamment l'impossibilité de l'acquérir par prescription acquisitive ou par destination du père de famille, qui sont réservés aux servitudes continues (Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#)) ; Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 ([Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#))). Le principe selon lequel "*les servitudes discontinues ne peuvent s'établir que par titres*" est d'ailleurs rappelé par la jurisprudence (Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225 ([Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225](#))).

Un autre critère essentiel de qualification est la distinction entre une servitude réelle et un droit personnel. Pour qu'un droit de passage soit qualifié de servitude réelle, il doit être établi au profit d'un fonds et non au bénéfice d'une personne spécifiquement désignée. Si un acte ne précise pas que le droit de passage bénéficie à un fonds sur un autre fonds mais à une personne, il institue un droit personnel et non une servitude de passage (Cour d'appel de Lyon, 5 janvier 2010, n°08/06336 ([Cour d'appel de Lyon, 5 janvier 2010, n°08/06336](#)) ; Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 ([Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#))).

Enfin, les servitudes peuvent être établies par la loi, notamment pour l'utilité publique ou communale, ou pour l'utilité des particuliers (Article 649 du Code civil ([Article 649 - Code civil](#))). Le droit de passage est expressément mentionné parmi les servitudes établies par la loi (Article 652 du Code civil ([Article 652 - Code civil](#))). La servitude légale de passage pour cause d'enclave, par exemple, est reconnue lorsque le fonds ne dispose pas d'un accès suffisant à la voie publique, l'appréciation de l'enclave étant concrète et ne se limitant pas à de simples considérations de commodité (Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209 ([Cour d'appel de Colmar, 26 juillet 2023, n°21/02209](#))).

II) Modes d'établissement des servitudes de passage

L'établissement d'une servitude de passage en droit français est principalement conditionné par son caractère de servitude discontinue, ce qui a des implications majeures sur les modes de constitution admissibles.

A. L'établissement conventionnel (par titre)

Le mode d'établissement le plus courant pour une servitude de passage est la convention, matérialisée par un titre. Les propriétaires sont libres d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, les servitudes qu'ils souhaitent, à condition qu'elles soient imposées à un fonds et pour un fonds, et qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. L'usage et l'étendue de ces servitudes sont alors régis par le titre qui les constitue (Article 686 du Code civil ([Article 686 - Code civil](#))).

Pour qu'une servitude conventionnelle de passage soit reconnue, la production d'un acte constitutif est indispensable. Une simple déclaration unilatérale ou des mentions dans des titres d'auteurs ne suffisent pas à prouver l'existence d'une telle servitude (Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319 ([Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319](#))). La Cour de cassation rappelle que l'usage et l'étendue des servitudes établies par convention se règlent par le titre qui les constitue, ce qui signifie que l'assiette ou les parcelles grevées ne peuvent être étendues au-delà de ce que le titre désigne (Cass., 3e civ., 22 juin 2022, n°20-22.494 ([Cass., 3e civ., 22 juin 2022, n°20-22.494](#))).

Lorsque la servitude ne peut pas s'acquérir par prescription, comme c'est le cas pour la servitude de passage, le titre constitutif ne peut être remplacé que par un titre réconfortif. Ce dernier doit émaner du propriétaire du fonds asservi et faire référence au titre constitutif (Cass., 3e civ., 21 janvier 2014, n°12-17.021 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2014, n°12-17.021](#))) ; Article 695 du Code civil ([Article 695 - Code civil](#))).

B. L'établissement légal (pour cause d'enclave)

La loi prévoit l'établissement d'une servitude de passage lorsque le fonds est enclavé, c'est-à-dire qu'il ne dispose pas d'un accès suffisant à la voie publique pour son usage normal. Le propriétaire du fonds enclavé est alors fondé à réclamer un passage sur les fonds voisins, moyennant une indemnité proportionnée au dommage causé (Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#))). L'appréciation de l'enclave est concrète et ne se limite pas à des considérations de commodité ; elle doit démontrer une insuffisance d'accès (Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319 ([Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319](#))).

Un cas particulier est celui où l'enclave résulte d'une division de propriété. Dans cette situation, la servitude de passage doit être établie sur les terrains concernés par les actes de division, et non sur des fonds voisins n'ayant pas participé à cette division (Cour d'appel de Bordeaux, 18 janvier 2024, n°20/03615 ([Cour d'appel de Bordeaux, 18 janvier 2024, n°20/03615](#))). Cette règle spéciale prime et peut réorienter l'assiette du passage, même si un

usage antérieur sur un autre fonds était invoqué.

C. L'établissement par prescription acquisitive : une exclusion de principe

La servitude de passage est qualifiée de servitude discontinue, car son exercice nécessite le fait actuel de l'homme (Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#))). En conséquence, les servitudes discontinues, qu'elles soient apparentes ou non, ne peuvent s'établir que par titres (Article 691 du Code civil ([Article 691 - Code civil](#))). La possession, même immémoriale, ne suffit pas à les établir (Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319 ([Cour d'appel de Limoges, 21 mai 2015, n°14/00319](#))). Ce principe est rappelé par la jurisprudence, qui souligne que les servitudes discontinues ne peuvent s'acquérir par prescription (Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225 ([Cass., 3e civ., 8 décembre 2004, n°03-17.225](#))).

Toutefois, il convient de noter une nuance observée pour d'autres types de servitudes discontinues. Par exemple, pour une servitude d'égout et d'écoulement des eaux usées, bien que discontinue et nécessitant un titre, la Cour de cassation a pu valider l'acquisition par prescription trentenaire de l'assiette lorsque celle-ci a été occupée et utilisée pendant plus de trente ans (Cass., 3e civ., 10 décembre 2013, n°12-25.383 ([Cass., 3e civ., 10 décembre 2013, n°12-25.383](#))). **Transposition incertaine** pour la servitude de passage, car l'arrêt concerne une servitude d'écoulement et non de passage, et la règle générale d'exclusion de la prescription pour les servitudes discontinues reste le principe.

D. L'établissement par destination du père de famille : des conditions strictes

La servitude de passage ne peut pas non plus s'établir par destination du père de famille, sauf démonstration de conditions strictes. Celles-ci incluent notamment l'appartenance initiale des deux fonds au même propriétaire, la mise en place de l'état créant la servitude, l'existence de signes apparents lors de la division de la propriété et l'absence de stipulation contraire dans l'acte de division (Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238 ([Cour d'appel de Besançon, 25 juin 2024, n°23/00238](#))). La preuve de ces conditions est essentielle pour que ce mode d'établissement soit retenu.

III) Régime juridique de l'exercice de la servitude de passage

L'exercice d'une servitude de passage est strictement encadré par le droit français, qu'elle soit d'origine légale ou conventionnelle. Ce régime vise à concilier le droit de passage du fonds dominant avec la protection du fonds servant, en définissant les modalités, l'assiette et les limites de son usage.

A. Principes généraux d'exercice : respect du titre et non-aggravation

Pour les servitudes conventionnelles, l'usage et l'étendue du passage sont déterminés par le titre qui l'a établie. Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que conformément à ce titre, et il lui est interdit de faire des changements qui aggraveraient la condition du fonds servant, tant sur ce fonds que sur le fonds dominant (Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621 ([Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022,](#)

[n°21/00621](#)). L'article 702 du Code civil, cité par la Cour d'appel de Bastia, prévoit expressément que celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier (Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621 ([Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621](#))). De même, le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode (Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338 ([Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338](#))).

B. Détermination de l'assiette et des modalités d'exercice

1. Pour les servitudes légales de passage (pour cause d'enclave)

Lorsque la servitude est établie pour cause d'enclave, l'assiette du passage doit être déterminée selon des critères spécifiques. L'article 683 du Code civil dispose que le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique, tout en étant fixé à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant (Article 683 du Code civil ([Article 683 - Code civil](#))). Cette double exigence est appréciée concrètement par les juges, souvent à l'aide d'expertises (Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238 ([Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238](#))). L'assiette doit également permettre un usage du fonds dominant conforme à sa destination, par exemple, l'accès par des véhicules de secours pour un fonds destiné à l'habitation (Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073 ([Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073](#)) ; Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338 ([Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338](#))). L'appréciation de l'enclavement et des possibilités d'accès doit tenir compte des contraintes techniques et administratives (Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073 ([Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073](#))).

2. Pour les servitudes conventionnelles

L'assiette de la servitude conventionnelle est celle fixée par le titre constitutif (Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621 ([Cour d'appel de Bastia, 7 septembre 2022, n°21/00621](#))). En l'absence de précision, l'établissement d'une servitude est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user, comme le droit de passage pour une servitude de puiser l'eau (Article 696 du Code civil ([Article 696 - Code civil](#))).

C. Adaptation de l'exercice aux changements de destination du fonds dominant

L'exercice d'une servitude conventionnelle peut être amené à s'adapter si la destination du fonds dominant évolue. Par exemple, si un fonds initialement à usage agricole devient constructible et destiné à l'habitation, la servitude de passage, même conventionnelle, peut devoir être modifiée pour permettre la circulation de "*tous véhicules normalement adaptés à un usage domestique et familial*" (Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643 ([Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643](#))). Une telle adaptation peut nécessiter une expertise pour déterminer le tracé et la largeur nécessaires, ainsi qu'une indemnité proportionnée au dommage causé (Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643 ([Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643](#))). **Transposition incertaine** pour les servitudes légales, car l'arrêt concerne une servitude conventionnelle dont le contenu est adapté à l'évolution de la destination du fonds dominant, ce qui n'est pas directement le cas pour une servitude légale d'enclave dont l'assiette est fixée selon les critères des articles 682 et 683 du Code civil.

D. L'indemnisation du fonds servant

Pour les servitudes légales de passage, le propriétaire du fonds enclavé doit verser une indemnité au propriétaire du fonds servant. Cette indemnité doit être proportionnée au dommage que le passage peut occasionner (Article 682 du Code civil ([Article 682 - Code civil](#))). Le montant de cette indemnité est fixé en fonction des préjudices subis par le fonds servant, tels que la perte d'exploitation ou la dépréciation du fonds (Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238 ([Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°20/02238](#)) ; Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073 ([Cour d'appel d'Angers, 13 juin 2023, n°19/02073](#))). Dans certains cas, l'indemnité peut être réduite si l'atteinte à l'assiette est jugée minimale (Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643 ([Cour d'appel de Riom, 24 janvier 2023, n°21/00643](#))).

E. Obligations du propriétaire du fonds servant

Le propriétaire du fonds servant a l'obligation de ne pas entraver l'exercice de la servitude. Il doit laisser le passage libre de toute occupation ou stationnement et ne rien disposer sur l'assiette de la servitude (Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338 ([Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338](#))). Toute entrave, comme le stationnement de véhicules réduisant la largeur de passage nécessaire, est incompatible avec l'exercice de la servitude et peut faire l'objet de condamnations sous astreinte (Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338 ([Cour d'appel de Lyon, 31 octobre 2017, n°16/00338](#))).

IV) Causes et conditions d'extinction des servitudes de passage

L'extinction d'une servitude de passage est un mécanisme juridique strictement encadré, dont les conditions varient principalement selon son origine (légale pour cause d'enclave ou conventionnelle) et la nature de la cause d'extinction invoquée.

A. Extinction par non-usage trentenaire

En principe, toute servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans. Cette règle s'applique aux servitudes discontinues, telles que la servitude de passage, dont l'exercice nécessite le fait actuel de l'homme (Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.351 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.351](#))). Cependant, ce principe connaît une exception fondamentale : si une servitude, même établie par convention, a eu pour cause déterminante l'enclavement du fonds dominant, l'extinction pour non-usage trentenaire n'est pas applicable tant que l'état d'enclave persiste (Cass., 3e civ., 6 mai 2021, n°20-15.705 ([Cass., 3e civ., 6 mai 2021, n°20-15.705](#))). La Cour d'appel de Rennes a rappelé que l'article 706 du Code civil, qui prévoit l'extinction par non-usage, "*ne s'applique toutefois pas aux servitudes légales pour cause d'enclave tant que cet état demeure*" (Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024, n°21/04023 ([Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024, n°21/04023](#))). Ainsi, si l'enclavement est à l'origine de la concession du passage et que cet état perdure, le non-usage ne peut entraîner l'extinction de la servitude (Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024, n°21/04023 ([Cour d'appel de Rennes, 22 mai 2024,](#)

[n°21/04023](#))).

B. Extinction par cessation de l'enclave

Pour les servitudes de passage établies pour cause d'enclave, la loi prévoit expressément leur extinction si la desserte du fonds dominant est désormais assurée dans les conditions de l'article 682 du Code civil, c'est-à-dire par un accès suffisant à la voie publique. Le propriétaire du fonds servant peut alors invoquer cette extinction à tout moment (Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#))).

Toutefois, l'application de l'article 685-1 du Code civil est subordonnée à une condition essentielle : l'état d'enclave doit avoir été la cause déterminante de la constitution de la servitude, même si celle-ci a été aménagée par convention (Cour d'appel d'Orléans, 7 novembre 2023, n°20/02602 ([Cour d'appel d'Orléans, 7 novembre 2023, n°20/02602](#))). Si l'enclave n'était pas la cause déterminante de la clause ayant institué la servitude, par exemple si le fonds dominant disposait déjà d'un accès à la voie publique au moment de sa constitution, l'extinction pour cessation d'enclave ne peut être prononcée (Tribunal judiciaire de Versailles, 22 février 2024, n°21/06041 ([Tribunal judiciaire de Versailles, 22 février 2024, n°21/06041](#))).

La preuve de la cessation de l'enclave incombe à celui qui l'invoque. Les juges apprécient concrètement si l'accès est devenu suffisant pour l'usage normal du fonds dominant. Par exemple, une Cour d'appel a rejeté une demande d'extinction faute de démontrer que l'état d'enclave avait disparu, considérant que l'accès existant était insuffisant et que les modifications alléguées n'étaient pas prouvées (Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613 ([Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613](#))). De même, si une servitude conventionnelle ne repose pas sur l'enclave comme cause déterminante, son extinction ne se traite pas sous le régime de la cessation d'enclave, mais plutôt sous celui du non-usage (Cour d'appel de Rennes, 28 février 2023, n°20/04864 ([Cour d'appel de Rennes, 28 février 2023, n°20/04864](#))).

C. Extinction par impossibilité d'usage

Une servitude peut également s'éteindre si elle devient absolument impossible à exercer. Cependant, cette impossibilité doit être définitive et irréversible. Des obstacles temporaires ou amovibles, tels que des clôtures ou des végétaux, ne suffisent pas à caractériser une impossibilité d'usage entraînant l'extinction de la servitude au sens de l'article 703 du Code civil (Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613 ([Cour d'appel de Riom, 14 mars 2023, n°21/01613](#))).

D. Extinction du mode de la servitude

Enfin, le mode d'exercice de la servitude peut se prescrire de la même manière que la servitude elle-même (Article 708 du Code civil ([Article 708 - Code civil](#))). Cela signifie que

si un certain mode d'exercice n'est pas utilisé pendant trente ans, il peut s'éteindre, même si la servitude de passage en tant que telle subsiste, entraînant une modification de ses modalités d'exercice (Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.351 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.351](#))).

I) Principes Généraux et Constitution des Servitudes de Passage

Une servitude est définie comme une charge imposée sur un bien immobilier, appelé fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un autre bien immobilier, le fonds dominant, appartenant à un propriétaire différent (Article 637 - Code civil ([Article 637 - Code civil](#))).

Les servitudes de passage peuvent être établies de deux manières principales : par la loi ou par le fait de l'homme (convention).

1. Les servitudes légales de passage

La loi peut assujettir les propriétaires à diverses obligations réciproques, indépendamment de toute convention (Article 651 - Code civil ([Article 651 - Code civil](#))). La servitude de passage pour cause d'enclave en est un exemple notable. Le propriétaire d'un fonds qui n'a pas d'accès ou un accès insuffisant à la voie publique, que ce soit pour l'exploitation agricole, industrielle, commerciale ou pour des opérations de construction ou de lotissement, est en droit de réclamer un passage suffisant sur les fonds de ses voisins. Ce droit est assorti d'une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner (Article 682 - Code civil ([Article 682 - Code civil](#))).

2. Les servitudes conventionnelles de passage

Les propriétaires ont la faculté d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de celles-ci, les servitudes qu'ils jugent appropriées. Ces servitudes doivent être imposées à un fonds et pour un fonds, et ne doivent pas être contraires à l'ordre public (Article 686 - Code civil ([Article 686 - Code civil](#))). L'usage et l'étendue de ces servitudes sont alors réglés par le titre qui les constitue. La jurisprudence confirme qu'une servitude établie par un acte authentique est une servitude conventionnelle, dont l'existence ne peut être remise en cause et qui est opposable aux tiers à compter de la publication de l'acte (Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594 ([Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594](#))). Dans ce contexte, les prétentions indemnitaires liées à la servitude supposent que les frais allégués soient prouvés, l'absence de justification de la réalité des frais pouvant entraîner le rejet des demandes de remboursement (Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594 ([Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-21.594](#))).

3. Principes régissant l'établissement et l'exercice initial

Lors de l'établissement d'une servitude, qu'elle soit légale ou conventionnelle, plusieurs principes s'appliquent :

- **Indemnisation du fonds servant** : Pour une servitude légale de passage, le propriétaire du fonds dominant doit verser une indemnité au propriétaire du fonds servant, proportionnée au dommage causé (Article 682 - Code civil ([Article 682 - Code civil](#))).
- **Non-aggravation de la charge** : Si le fonds dominant vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, mais sans que la condition du fonds servant ne soit aggravée. Par exemple, tous les copropriétaires devront exercer le droit de passage par le même endroit (Article 700 - Code civil ([Article 700 - Code civil](#))).
- **Aménagements nécessaires à l'exercice effectif** : Pour permettre l'exercice concret d'une servitude légale de passage, des aménagements peuvent être nécessaires sur le fonds servant.

La jurisprudence a pu considérer que la charge de ces aménagements incombe au propriétaire du fonds servant s'ils sont indispensables à l'exercice effectif de la servitude. Par exemple, équiper un portail d'un interphone et d'une commande à distance pour le bénéficiaire du passage (Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140 ([Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140](#))). Il convient de noter que cette décision est très spécifique aux faits (portail, commande à distance) et que sa transposition à d'autres types d'aménagements doit être envisagée avec prudence. Elle souligne néanmoins le droit du fonds dominant à un exercice effectif du passage.

II) Droits et Obligations du Propriétaire du Fonds Servant

Le propriétaire du fonds servant, sur lequel s'exerce une servitude de passage, est soumis à des obligations visant à garantir l'exercice effectif de ce droit, tout en bénéficiant de certains droits pour préserver l'usage de sa propriété.

1. Obligation de ne pas entraver l'exercice de la servitude

Le principe fondamental est que le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode (Article 701 - Code civil ([Article 701 - Code civil](#))). Cette interdiction s'applique à toute action susceptible de gêner le passage.

Ainsi, le propriétaire du fonds servant ne peut pas changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée (Article 701 - Code civil ([Article 701 - Code civil](#))). La jurisprudence confirme cette obligation, interdisant au propriétaire du fonds servant d'installer des obstacles. Par exemple, la Cour de cassation a jugé que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude "*ne peut rien faire qui tend à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode*" et ne peut interdire à des tiers l'usage de celle-ci pour se rendre chez le propriétaire du fonds dominant (Cass., 3e civ., 14 avril 2016, n°13-27.597 ([Cass., 3e civ., 14 avril 2016, n°13-27.597](#))). Dans une autre affaire, où un portail fermé à clé rendait le passage plus incommode, la Cour de cassation a jugé que cette incommodité justifiait la suppression de l'obstacle (Cass., 3e civ., 4 juin 2014, n°13-13.546 ([Cass., 3e civ., 4 juin 2014, n°13-13.546](#))). De même, la Cour d'appel de Colmar a ordonné la suppression de divers objets (véhicules, chaînette, barrière, grillage) volontairement placés pour empêcher le passage, rappelant l'application de l'article 701 du Code civil (Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795 ([Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795](#))).

Cette obligation implique également de ne pas réduire l'assiette de la servitude si cela rend l'usage plus incommode. La Cour de cassation a censuré une décision qui n'avait pas recherché si une réduction de largeur ne rendait pas plus incommode l'usage d'une servitude conventionnelle, compte tenu de la destination des bâtiments au moment de sa création (Cass., 3e civ., 31 mai 2018, n°17-17.898 ([Cass., 3e civ., 31 mai 2018, n°17-17.898](#))).

2. Droit de modifier l'assiette de la servitude sous conditions

Malgré le principe de fixité, le propriétaire du fonds servant peut, dans certaines situations, demander le déplacement de l'assiette de la servitude. Si l'emplacement primitif est devenu plus onéreux pour lui ou l'empêche de réaliser des réparations avantageuses, il peut offrir au propriétaire du fonds dominant un autre endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et ce dernier ne peut le refuser (Article 701 - Code civil ([Article 701 - Code civil](#))).

Ce droit est illustré par une décision où la Cour d'appel de Paris a autorisé la modification de l'assiette d'une servitude de passage, réduisant sa largeur de 6,10 mètres à 4 mètres. Cette modification était justifiée par le fait que l'assiette initiale empêchait le propriétaire du fonds servant de clôturer sa propriété et de manœuvrer ses véhicules, et que la nouvelle largeur restait suffisante pour l'exercice de la servitude sans en affecter l'utilité (Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134 ([Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134](#))). La Cour a rappelé que "*pour prétendre à une modification de l'assiette, il doit proposer une nouvelle présentant des commodités équivalentes et ne pas présenter de risques sérieux pour la sécurité des personnes*" (Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134 ([Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2018, n°17/11134](#))).

3. Obligations relatives aux frais d'entretien et de réparation

En principe, les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude et leur entretien sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, sauf disposition contraire dans le titre d'établissement de la servitude (Article 698 - Code civil ([Article 698 - Code civil](#))).

Cependant, la jurisprudence nuance ce principe en cas de communauté d'usage. Si le propriétaire du fonds servant utilise lui-même l'assiette de la servitude, il peut être tenu de contribuer aux frais d'entretien et de réparation nécessaires. La Cour de cassation a ainsi jugé que "*l'existence d'une communauté d'usage de l'assiette de la servitude par le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant justifie que ce dernier contribue aux frais d'entretien et de réparation nécessaires*" (Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132 ([Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132](#))). La Cour d'appel de Colmar a également appliqué ce principe, opérant un partage des frais d'entretien du chemin constituant l'assiette de la servitude lorsque le fonds servant l'utilise comme seul accès à sa propriété (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 ([Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#))).

4. Limites à l'extinction de la servitude pour le fonds servant

Le propriétaire du fonds servant peut chercher à obtenir l'extinction de la servitude, notamment en cas de cessation de l'état d'enclave pour une servitude légale de passage (article 685-1 du Code civil). Cependant, cette possibilité est limitée. Par exemple, une servitude de passage établie par destination du père de famille n'entre pas dans le champ d'application de l'article 685-1 du Code civil et ne peut donc pas être éteinte pour cessation de l'état d'enclave (Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-24.573 ([Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-24.573](#))). La transposabilité de cette jurisprudence est limitée si la servitude en question n'est pas une servitude par destination du père de famille. De plus, la charge de la preuve de la disparition de l'enclave pèse sur le fonds servant qui invoque l'extinction, et des preuves insuffisantes peuvent entraîner le rejet de la demande (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 ([Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#))).

III) Droits et Obligations du Propriétaire du Fonds Dominant

Le propriétaire du fonds dominant, bénéficiaire de la servitude de passage, dispose de droits pour assurer l'exercice effectif de ce passage, mais est également soumis à des obligations visant à préserver le fonds servant et à respecter les modalités de la servitude.

1. Droit d'user de la servitude et de réaliser les ouvrages nécessaires

Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'user de la servitude conformément à son titre ou à sa nature. Ce droit implique la faculté de réaliser tous les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver, comme le prévoit l'Article 697 du Code civil ([Article 697 - Code civil](#)). De plus, lors de l'établissement d'une servitude, il est considéré que tout ce qui est nécessaire à son usage est accordé implicitement, comme le précise l'Article 696 du Code civil ([Article 696 - Code civil](#)).

Ce droit à un usage effectif peut, dans certaines circonstances, entraîner une obligation pour le propriétaire du fonds servant de prendre en charge des aménagements. Par exemple, la Cour de cassation a jugé que pour permettre l'exercice concret d'une servitude légale de passage, le propriétaire du fonds servant devait équiper son portail d'un interphone et d'une commande à distance, et remettre un boîtier au bénéficiaire du passage, cette charge lui incombant (Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140 ([Cass., 3e civ., 20 mars 2012, n°11-15.140](#))). Il convient de noter que cette décision est très spécifique aux faits (portail, commande à distance) et que sa transposition à d'autres types d'aménagements doit être envisagée avec prudence.

2. Obligation de ne pas aggraver la servitude et de respecter son assiette

Le propriétaire du fonds dominant ne peut pas faire de changements qui aggraveraient la condition du fonds servant, que ce soit sur le fonds servant lui-même ou sur le fonds dominant, comme l'énonce l'Article 702 du Code civil ([Article 702 - Code civil](#)). L'exercice du droit de passage doit se faire selon l'usage et la destination normale du fonds dominant, sans aggraver l'usage initial. La Cour d'appel de Pau a ainsi confirmé des restrictions sur les types de véhicules autorisés sur une servitude, afin d'éviter une aggravation de la charge (CA, Pau, 28 mai 2013, n°12/00663 ([CA, Pau, 28 mai 2013, 12/00663](#))).

Pour les servitudes conventionnelles, le propriétaire du fonds dominant est tenu de respecter scrupuleusement l'assiette et le mode d'exercice prévus dans le titre constitutif. Il ne peut pas unilatéralement modifier l'assiette ou le mode d'exercice (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015](#))). Cependant, si l'accès s'avère insuffisant, le propriétaire du fonds dominant peut solliciter une extension judiciaire de l'assiette pour assurer un désenclavement complet, moyennant une indemnité (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015](#))).

3. Obligation d'indemnisation

Dans le cas d'une servitude légale de passage pour cause d'enclave, le propriétaire du fonds dominant est tenu de verser une indemnité proportionnée au dommage que le passage peut occasionner au fonds servant (Article 682 du Code civil ([Article 682 - Code civil](#))). Cette obligation d'indemnisation s'applique également en cas d'extension judiciaire de l'assiette

d'une servitude, même conventionnelle, si cette extension est nécessaire pour assurer un désenclavement suffisant (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 décembre 2022, n°19/16015](#))).

4. Obligations relatives aux frais d'entretien et de réparation

En principe, les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude et leur entretien incombent au propriétaire du fonds dominant, sauf disposition contraire dans le titre d'établissement de la servitude (Article 697 du Code civil ([Article 697 - Code civil](#))). Ce principe a été réaffirmé par la Cour d'appel de Colmar, qui a rappelé que "*les coûts... ainsi que leur entretien, incombent par principe au seul propriétaire du fonds dominant*" (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 ([Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#))).

Toutefois, ce principe est nuancé en cas de communauté d'usage. Si le propriétaire du fonds servant utilise également l'assiette de la servitude, il peut être tenu de contribuer aux frais d'entretien et de réparation nécessaires. La Cour de cassation a ainsi jugé que "*l'existence d'une communauté d'usage de l'assiette de la servitude par le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant justifie que ce dernier contribue aux frais d'entretien et de réparation nécessaires*" (Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132 ([Cass., 3e civ., 1 juin 2022, n°21-16.132](#))). La Cour d'appel de Pau a également appliqué ce principe en confirmant une clé de répartition des frais d'entretien (2/3 pour le fonds dominant, 1/3 pour le fonds servant) en tenant compte des utilisateurs et de la destination mixte du fonds dominant (CA, Pau, 28 mai 2013, n°12/00663 ([CA, Pau, 28 mai 2013, 12/00663](#))).

5. Droit à la persistance de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant a le droit de voir sa servitude maintenue tant que les conditions de son établissement perdurent. La Cour de cassation a précisé que le simple fait que le propriétaire du fonds dominant dispose d'un accès sur une autre rue ne suffit pas à caractériser l'inutilité de la servitude de passage, ni à entraîner son extinction pour défaut d'usage si elle a été utilisée régulièrement (Cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-19.615 ([Cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-19.615](#))). Il est important de noter que cette décision concernait une servitude conventionnelle et que la Cour n'était pas saisie d'une demande d'extinction pour cessation de l'enclave, ce qui limite sa transposition directe au régime de l'extinction des servitudes légales pour cause d'enclave.

IV) Extinction et Contentieux des Servitudes de Passage

L'extinction et le contentieux des servitudes de passage constituent un volet essentiel du droit de la propriété, encadré par des dispositions légales et une jurisprudence abondante. Les litiges portent fréquemment sur la disparition de l'état d'enclave, la preuve de l'existence ou de l'extinction de la servitude, ou encore les modalités de son exercice.

1. Causes et conditions d'extinction des servitudes de passage

La principale cause d'extinction d'une servitude légale de passage pour cause d'enclave est la

cessation de cet état. L'Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)) dispose qu'en cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'Article 682 du Code civil. À défaut d'accord amiable, cette disparition doit être constatée par une décision de justice.

Cependant, ce principe connaît des limites. La Cour de cassation a jugé que les dispositions de l'Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)) ne sont pas applicables aux servitudes de passage établies par destination du père de famille, même si la contestation porte sur le passage et ses modalités. Ainsi, une servitude de passage constituée par "*destination du père de famille*" ne peut être éteinte pour cessation de l'état d'enclave, comme l'a rappelé la Cour de cassation, précisant que « *l'article 685-1 du Code civil n'est pas applicable aux servitudes de passage établies par destination du père* » (Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-24.573 ([Cass., 3e civ., 11 décembre 2012, n°11-24.573](#))). La transposition de cette jurisprudence est limitée aux servitudes qualifiées de "*destination du père de famille*", qui sont une forme de servitude conventionnelle, distincte de la servitude légale pour cause d'enclave.

Par ailleurs, la disparition de l'état d'enclave doit être certaine et pérenne. Une simple tolérance d'accès sur un fonds voisin, non pérennisée, ne suffit pas à caractériser la disparition de l'état d'enclave et, par conséquent, à éteindre la servitude. La Cour de cassation a ainsi pu retenir que « *la cour d'appel en a souverainement déduit que le fonds de M. X... demeurait enclavé et que la servitude n'était pas éteinte* » (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 ([Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#))). La charge de la preuve de la disparition de l'enclave pèse sur le propriétaire du fonds servant qui l'invoque. Des preuves insuffisantes, telles que des photographies ou des éléments imprécis sur un accès alternatif, peuvent entraîner le rejet de la demande d'extinction, comme l'a illustré la Cour d'appel de Colmar en jugeant que « *Les époux [G] ne démontrent cependant pas que la parcelle n° [Cadastré 12] dispose d'une issue via la parcelle n° [Cadastré 20] et dès lors n'est plus enclavée, les photographies produites étant insuffisantes* » (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 ([Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#))).

D'autres causes d'extinction peuvent être invoquées, telles que le non-usage trentenaire ou l'inutilité de la servitude. Cependant, la jurisprudence est stricte sur ces points. Pour une servitude conventionnelle, le simple fait que le fonds dominant dispose d'un accès sur une autre rue ne suffit pas à caractériser l'inutilité de la servitude de passage, ni à entraîner son extinction pour défaut d'usage si elle a été utilisée régulièrement. La Cour de cassation a précisé que « *le fait que le propriétaire du fonds dominant ait un accès sur une autre rue est insuffisant à caractériser l'inutilité de la servitude de passage* » et qu'il n'était pas démontré que « *la servitude n'avait pas été abandonnée pendant une période continue de plus de trente ans de sorte qu'elle n'était pas éteinte pour défaut d'usage* » (Cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-19.615 ([Cass., 3e civ., 7 juillet 2016, n°15-19.615](#))). Il est important de noter que cette décision concernait une servitude conventionnelle et que la Cour n'était pas saisie d'une demande d'extinction pour cessation de l'enclave, ce qui limite sa transposition directe au

régime de l'extinction des servitudes légales pour cause d'enclave.

Enfin, la renonciation à une servitude peut être une cause d'extinction. Toutefois, la partie qui invoque la renonciation doit en apporter la preuve. Des éléments insuffisants, tels que des courriers sans "*bon pour accord*" ou l'absence de signature ou d'acte, peuvent ne pas suffire à établir cette renonciation (Cass., 3e civ., 9 juillet 2020, n°19-13.948 ([Cass., 3e civ., 9 juillet 2020, n°19-13.948](#))).

2. Le contentieux lié à l'existence et à l'exercice des servitudes

Les litiges en matière de servitudes de passage peuvent également porter sur l'existence même de la servitude ou sur ses modalités d'exercice.

Pour les servitudes conventionnelles, leur existence doit être prouvée par un titre, la servitude de passage étant une servitude discontinuée qui ne peut s'établir que par titre. La Cour de cassation a ainsi rappelé que « *la servitude de passage est une servitude discontinuée, qui ne peut s'établir que par titre* » et que « *la création ou l'existence d'une servitude existant au profit d'un fonds dominant ne peut trouver son fondement que dans le titre du fonds servant* » (Cass., 3e civ., 19 janvier 2010, n°08-70.252 ([Cass., 3e civ., 19 janvier 2010, n°08-70.252](#))). L'appréciation souveraine des juges du fond quant à la suffisance des documents produits pour établir une servitude conventionnelle est déterminante (Cass., 3e civ., 29 juin 2010, n°09-13.847 ([Cass., 3e civ., 29 juin 2010, n°09-13.847](#))).

En ce qui concerne l'exercice de la servitude, le propriétaire du fonds servant a l'obligation de ne rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode, conformément à l'Article 701 du Code civil ([Article 701 - Code civil](#)). En cas d'obstacles volontairement placés sur l'assiette du passage, le bénéficiaire de la servitude peut obtenir en justice la suppression de ces entraves. La Cour d'appel de Colmar a ainsi confirmé une ordonnance de suppression de divers objets (véhicules, chaînette, barrière, grillage) volontairement placés pour empêcher le passage, rappelant l'application de l'article 701 du Code civil (Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795 ([Cour d'appel de Colmar, 2 décembre 2022, n°21/04795](#))).

Les litiges peuvent également concerner l'assiette et le mode de la servitude. L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave peuvent être déterminés par trente ans d'usage continu (Article 685 du Code civil ([Article 685 - Code civil](#))). Si une modification d'assiette est envisagée ou acceptée, le défaut de régularisation de cette modification par le propriétaire du fonds servant peut constituer une faute et ouvrir droit à des dommages-intérêts pour le propriétaire du fonds dominant (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 ([Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#))). De même, une demande de réduction de l'emprise de la servitude peut être rejetée si le plan initial n'est pas produit ou si l'usage occasionnel ne justifie pas une telle réduction (Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381 ([Cour d'appel de Colmar, 4 juillet 2024, n°22/01381](#))).

Enfin, l'action en indemnité, dans le cas prévu par l'Article 682 du Code civil ([Article 682 - Code civil](#)) pour une servitude légale de passage, est prescriptible. Cependant, le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable (Article 685 du Code civil ([Article 685 - Code civil](#))).

I) Conditions de reconnaissance d'une servitude de passage

La reconnaissance d'une servitude de passage peut s'opérer selon deux régimes principaux : la servitude légale pour cause d'enclave ou la servitude conventionnelle établie par le fait de l'homme. Une servitude est définie comme une charge imposée sur un immeuble (fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble (fonds dominant) appartenant à un propriétaire distinct (Article 637 du Code civil ([Article 637 - Code civil](#))).

1. Servitude légale de passage pour cause d'enclave

La reconnaissance d'une servitude légale de passage est conditionnée par l'état d'enclave du fonds dominant. Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, c'est-à-dire qui ne dispose d'aucune issue ou d'une issue insuffisante sur la voie publique, est fondé à réclamer un passage suffisant sur les fonds de ses voisins. Cette insuffisance est appréciée au regard de l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de la propriété, ou pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement (Article 682 du Code civil ([Article 682 - Code civil](#))).

L'appréciation de l'enclave et de la suffisance de l'accès est concrète et ne se limite pas à une analyse théorique. La jurisprudence retient qu'un accès est insuffisant s'il ne permet pas un usage et une exploitation dans des conditions normales, par exemple pour le passage de véhicules ou la réalisation de manœuvres, même si un accès "*possible*" existe en apparence. Ainsi, la Cour de cassation a jugé qu'une servitude n'est pas éteinte si l'enclave n'a pas cessé, c'est-à-dire si le fonds dominant ne bénéficie pas d'un accès permettant son usage et exploitation dans des conditions normales, comme le "*déménagement et livraison de gros meubles, livraison de bois de chauffe, évacuation des déchets de jardin, passage d'engins de motoculture*" (Cass., 3e civ., 22 juin 2017, n°16-18.727 ([Cass., 3e civ., 22 juin 2017, n°16-18.727](#))). De même, la Cour d'appel de Poitiers a considéré qu'un accès était insuffisant s'il était "*objectivement difficile, voire alambiqué*" et exigeait des "*manœuvres*" compliquées, rendant la circulation d'un véhicule impraticable (Cour d'appel de Poitiers, 10 mai 2022, n°19/04133 ([Cour d'appel de Poitiers, 10 mai 2022, n°19/04133](#))).

Le Tribunal judiciaire de Vannes a reconnu l'existence d'une servitude de passage après avoir constaté, sur la base d'un rapport d'expertise judiciaire, que la parcelle était enclavée en raison d'un "*accès insuffisamment dimensionné à l'Est et d'un accès obstrué à l'Ouest, ne permettant pas le passage d'un véhicule*" (Tribunal judiciaire de Vannes, 8 juillet 2025, n°24/00517 ([Tribunal judiciaire de Vannes, 8 juillet 2025, n°24/00517](#))). La Cour d'appel d'Amiens a également souligné l'importance d'une expertise technique, notamment l'intervention d'un géomètre-expert, pour évaluer les conditions d'enclavement et les contraintes d'emplacement avant de fixer l'assiette d'un passage (Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499 ([Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499](#))).

La reconnaissance de ce droit de passage s'accompagne d'une indemnité due au propriétaire du fonds servant, proportionnée au dommage occasionné (Article 682 du Code civil ([Article 682 - Code civil](#))). L'assiette du passage doit être fixée en privilégiant le trajet le plus court vers la voie publique, tout en étant l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant (Article 683 du Code civil ([Article 683 - Code civil](#))). L'assiette et le mode de la servitude peuvent être déterminés par trente ans d'usage continu (Article 685 du Code civil ([Article 685 - Code civil](#))).

2. Servitude conventionnelle (par le fait de l'homme)

Les propriétaires ont la liberté d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, les servitudes qu'ils jugent appropriées. Ces servitudes doivent être imposées à un fonds et pour un fonds, et ne doivent pas être contraires à l'ordre public (Article 686 du Code civil ([Article 686 - Code civil](#))).

La reconnaissance d'une servitude conventionnelle repose sur l'existence d'un titre qui la constitue. Ce titre fixe l'usage et l'étendue de la servitude (Article 686 du Code civil ([Article 686 - Code civil](#))). Par exemple, une servitude peut être créée par un acte authentique, comme cela a été le cas pour une servitude "*pour raison d'enclave*" mentionnée dans une décision de justice (Cour d'appel de Poitiers, 10 mai 2022, n°19/04133 ([Cour d'appel de Poitiers, 10 mai 2022, n°19/04133](#))).

II) Modification de l'assiette et du mode d'exercice de la servitude

La modification de l'assiette ou du mode d'exercice d'une servitude de passage est encadrée par des principes de stabilité et de non-aggravation, mais des ajustements sont possibles sous certaines conditions, que ce soit à l'initiative du propriétaire du fonds servant ou du fonds dominant, par voie amiable ou judiciaire.

1. Principes généraux encadrant la modification

Le Code civil pose le principe de la fixité de la servitude. Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode, ni changer l'état des lieux ou transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui primitivement assigné (Article 701 du Code civil ([Article 701 - Code civil](#))). De son côté, le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre, sans pouvoir faire de changement qui aggrave la condition du fonds servant (Article 702 du Code civil ([Article 702 - Code civil](#))). En cas de division du fonds dominant, la servitude reste due pour chaque portion, sans que la condition du fonds assujetti ne soit aggravée, et tous les copropriétaires doivent l'exercer par le même endroit (Article 700 du Code civil ([Article 700 - Code civil](#))). Le bénéficiaire de la servitude a le droit de faire les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver, ces ouvrages étant à ses frais, sauf disposition contraire du titre (Article 697 du Code civil ([Article 697 - Code civil](#)) et Article 698 du Code civil ([Article 698 - Code civil](#))).

2. Modification à l'initiative du propriétaire du fonds servant (déplacement de l'assiette)

Le propriétaire du fonds servant peut demander le déplacement de l'assiette de la servitude si l'assignation primitive est devenue plus onéreuse pour lui ou si elle l'empêche de faire des réparations avantageuses. Il doit alors offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit "*aussi commode*" pour l'exercice de ses droits, et ce dernier ne peut le refuser (Article 701 du Code civil ([Article 701 - Code civil](#))).

En pratique, cette modification est soumise à des conditions strictes appréciées par le juge. La

Cour d'appel de Rennes a ainsi rappelé que le principe de fixité des servitudes ne cède qu'à la double condition que l'assignation primitive soit plus onéreuse pour le fonds servant et que la nouvelle assignation soit "*au moins aussi commode*" pour le fonds dominant (Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852 ([Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852](#))). Dans cette affaire, la cour a refusé un déplacement qui aurait impliqué pour le fonds dominant de "*déplacer son portail principal d'entrée, ce qui s'analyse comme une commodité moindre*", privilégiant une solution qui "*préserve l'accès principal*" (Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852 ([Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852](#))).

De même, la Cour d'appel de Rennes a rejeté une demande de déplacement d'assiette, considérant que les demandeurs ne démontreraient pas en quoi le tracé initial, connu dès l'acquisition, serait "*plus gênant aujourd'hui qu'auparavant*" et que le nouveau tracé proposé, plus long et avec des angles droits, rendrait l'usage "*plus incommode*" pour le fonds dominant (Cour d'appel de Rennes, 24 octobre 2023, n°21/01633 ([Cour d'appel de Rennes, 24 octobre 2023, n°21/01633](#))).

3. Modification à l'initiative du propriétaire du fonds dominant (élargissement ou suppression d'obstacles)

Le propriétaire du fonds dominant peut obtenir un ajustement de l'assiette ou du mode d'exercice si les conditions initiales ne permettent plus un usage normal de la servitude. La jurisprudence admet qu'il est en droit d'obtenir un élargissement lorsque la largeur du passage est devenue insuffisante au regard des besoins liés à l'usage du fonds dominant. Par exemple, la Cour d'appel de Toulouse a ordonné l'élargissement d'une servitude conventionnelle de 3 à 5 mètres sur une portion de 15 mètres pour permettre le passage d'engins agricoles, constatant que la largeur initiale était devenue insuffisante en raison de l'installation d'une clôture et de l'impossibilité de manœuvrer (Cour d'appel de Toulouse, 5 février 2025, n°23/03026 ([Cour d'appel de Toulouse, 5 février 2025, n°23/03026](#))). Cette décision, bien que rendue pour une servitude conventionnelle, énonce un principe général applicable à toute servitude.

Inversement, le propriétaire du fonds dominant peut demander la suppression de tout aménagement réalisé par le fonds servant qui rendrait l'usage de la servitude plus incommode. La Cour d'appel de Poitiers a ainsi ordonné le retrait de gabions installés par le fonds servant, jugeant qu'ils rendaient la circulation dangereuse et incommode, en application de l'article 701 du Code civil (Cour d'appel de Poitiers, 14 juin 2022, n°20/00736 ([Cour d'appel de Poitiers, 14 juin 2022, n°20/00736](#))).

4. Modalités amiables et judiciaires

La modification de l'assiette ou du mode d'exercice peut être envisagée amiablement entre les propriétaires. Cependant, pour être opposable aux tiers et sécuriser les droits de chacun, un accord amiable doit être formalisé, idéalement par acte authentique et publié au service de la publicité foncière. L'absence de formalisation et de réalisation effective des travaux, même après un "*accord de principe*" pour un déplacement, peut entraîner une condamnation à des dommages-intérêts pour le préjudice causé (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 ([Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#))).

En l'absence d'accord amiable, la modification relève de la procédure judiciaire. Le juge civil est alors saisi pour trancher le litige. Une autorisation judiciaire est nécessaire pour le déplacement de l'assiette (Cour d'appel de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852 ([Cour d'appel](#)

[de Rennes, 17 février 2026, n°18/06852](#))). Le juge s'appuiera sur les éléments concrets du dossier, les titres de propriété, les constats et, si nécessaire, une expertise technique pour apprécier la commodité, l'incommodité ou l'insuffisance de l'assiette ou du mode d'exercice.

III) Causes et conditions d'extinction de la servitude de passage

L'extinction d'une servitude de passage peut intervenir pour diverses raisons, qu'elles soient liées à la disparition de sa cause originelle, à des événements affectant les fonds, ou à l'écoulement du temps. Ces causes sont encadrées par le Code civil et précisées par la jurisprudence, et peuvent être constatées amiablement ou judiciairement.

1. Extinction liée à la cessation de l'enclave

La cause la plus spécifique d'extinction pour une servitude de passage est la cessation de l'état d'enclave. Conformément à l'Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)), le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'Article 682 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)) (qui définit l'accès suffisant à la voie publique). Cette règle s'applique quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés. La Cour de cassation a confirmé ce principe, précisant qu'en cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds servant peut invoquer l'extinction de la servitude dès lors que la desserte est assurée par une issue suffisante, "*quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de servitude ont été déterminés*" (Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672 ([Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672](#))).

Ce principe s'étend également aux servitudes conventionnelles, à la condition que l'état d'enclave ait été la cause déterminante de leur établissement. La Cour de cassation a jugé que les dispositions de l'Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)) sont applicables aux servitudes conventionnelles si "*l'état d'enclave a été la cause déterminante de la clause qui a fixé l'assiette et les modalités d'exercice du passage mais n'a pas eu pour effet d'en modifier le fondement légal*" (Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475 ([Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475](#))). Dans un tel cas, même si l'acte qualifie la servitude de "*perpétuelle*", la cessation de l'enclave peut entraîner son extinction. De même, il a été retenu que le fait qu'un acte ait fixé l'assiette et le mode d'une servitude ne modifie pas son fondement légal si son but était de désenclaver le fonds, permettant ainsi l'application de l'Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#)) pour constater son extinction en cas de cessation de l'enclave (Cass., 3e civ., 11 octobre 2011, n°10-24.640 ([Cass., 3e civ., 11 octobre 2011, n°10-24.640](#))).

L'appréciation de la cessation de l'enclave est concrète. La Cour d'appel de Rouen a confirmé l'extinction d'une servitude conventionnelle, initialement créée par un acte de partage en 1985 pour cause d'enclavement, après avoir constaté que la parcelle dominante n'était plus enclavée grâce à un autre accès. La cour a souligné que "*la cause déterminante de l'instauration de la servitude de passage était l'état d'enclavement des parcelles*" (Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700 ([Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700](#))). Il est important de noter que si l'enclave est reconstituée par le fait volontaire du propriétaire du fonds dominant (par exemple, par une revente ou un montage juridique), la servitude peut ne pas être maintenue, la cour considérant que la parcelle n'est pas enclavée au sens utile pour

maintenir la servitude (Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700 ([Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700](#))).

2. Autres causes d'extinction des servitudes

Au-delà de la cessation de l'enclave, d'autres causes générales peuvent entraîner l'extinction d'une servitude de passage :

- - **Réunion des fonds (confusion)** : Une servitude est éteinte lorsque les fonds dominant et servant sont réunis dans la même main, c'est-à-dire lorsqu'ils appartiennent au même propriétaire (Article 705 du Code civil ([Article 705 - Code civil](#))).
- - **Impossibilité d'user de la servitude** : Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent dans un état tel qu'il devient impossible d'en user (Article 703 du Code civil ([Article 703 - Code civil](#))).
- - **Non-usage trentenaire** : La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans (Article 706 du Code civil ([Article 706 - Code civil](#))). Le point de départ de ce délai de trente ans varie selon la nature de la servitude : pour les servitudes discontinues (comme la servitude de passage), il court "du jour où l'on a cessé d'en jouir" ; pour les servitudes continues, il court "du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude" (Article 707 du Code civil ([Article 707 - Code civil](#))). La jurisprudence précise que si le propriétaire du fonds dominant n'a pas pu user de la servitude pendant plus de trente ans en raison de faits rendant l'exercice impossible (par exemple, une construction sur le fonds servant), la servitude est éteinte par non-usage et "ne pouvait revivre" (Cass., 3e civ., 17 septembre 2008, n°07-14.401 ([Cass., 3e civ., 17 septembre 2008, n°07-14.401](#))). Cet arrêt, bien que pertinent, concerne une servitude conventionnelle et une configuration factuelle précise (blocage par construction), ce qui limite sa généralisation à toutes les hypothèses d'extinction.

3. Modalités amiables et judiciaires de l'extinction

L'extinction d'une servitude peut être constatée amiablement entre les propriétaires des fonds dominant et servant. Cependant, pour être opposable aux tiers et sécuriser juridiquement la situation, un accord amiable doit être formalisé, idéalement par acte authentique et publié au service de la publicité foncière.

À défaut d'accord amiable, notamment en cas de cessation de l'enclave, l'extinction de la servitude est constatée par une décision de justice (Article 685-1 du Code civil ([Article 685-1 - Code civil](#))). Les décisions de jurisprudence citées (Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672 ([Cass., 3e civ., 6 mai 1987, n°85-15.672](#)) ; Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475 ([Cass., 3e civ., 12 mai 2015, n°14-13.475](#)) ; Cass., 3e civ., 11 octobre 2011, n°10-24.640 ([Cass., 3e civ., 11 octobre 2011, n°10-24.640](#)) ; Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700 ([Cour d'appel de Rouen, 17 novembre 2022, n°21/01700](#)) ; Cass., 3e civ., 17 septembre 2008, n°07-14.401 ([Cass., 3e civ., 17 septembre 2008, n°07-14.401](#))) illustrent toutes des situations où l'extinction a été prononcée ou confirmée par une juridiction, soulignant le rôle central du juge en l'absence de consensus. Ces arrêts traitent principalement du droit matériel

d'extinction et de son invocabilité en contentieux, sans détailler les mécanismes spécifiques d'une procédure amiable.

IV) Aspects procéduraux et judiciaires des litiges de servitude

Les litiges relatifs aux servitudes de passage peuvent être résolus par la voie amiable ou, en l'absence d'accord, par la voie judiciaire. La procédure judiciaire est encadrée par des règles strictes concernant la preuve, l'instruction et la recevabilité des demandes.

1. Le rôle central de la preuve et de l'expertise judiciaire

En matière de servitude de passage, la preuve des faits est déterminante, qu'il s'agisse de l'existence d'une enclave, de la suffisance d'un accès, de la fixation ou de la modification de l'assiette, ou encore de la cessation de l'enclave. Le juge civil s'appuie sur des éléments concrets et peut recourir à des mesures d'instruction.

L'expertise judiciaire est fréquemment ordonnée lorsque la situation requiert des connaissances techniques spécifiques. Par exemple, la Cour d'appel d'Amiens a jugé indispensable de recourir à une mesure d'expertise et a sursis à statuer sur les demandes, en raison de "*l'insuffisance des pièces produites*" et de "*l'absence de tout relevé des lieux par un géomètre-expert*" pour déterminer l'assiette d'une servitude légale de passage (Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499 ([Cour d'appel d'Amiens, 12 mai 2026, n°24/04499](#))). De même, le Tribunal judiciaire de Meaux a fondé sa décision sur les "*essais/constatations de l'expert*" pour reconnaître une enclave et fixer l'assiette d'une servitude légale (Tribunal judiciaire de Meaux, 26 septembre 2024, n°21/05137 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 26 septembre 2024, n°21/05137](#))). Ces expertises permettent d'évaluer la "*quasi impossibilité*" d'accès ou de déterminer l'endroit "*le moins dommageable*" pour le fonds servant, conformément à l'article 683 du Code civil.

Cependant, le recours à l'expertise n'est pas systématique. Le juge peut refuser une demande d'expertise s'il estime que "*les pièces produites permettent à la cour de se prononcer sur les questions qui lui sont posées*" (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 ([Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#))). La charge de la preuve incombe à la partie qui allègue un fait. Ainsi, il appartient au demandeur de "*démontrer que le fonds [...] bénéficie désormais d'une issue plus pratique et moins dommageable*" pour obtenir l'extinction d'une servitude (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 ([Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#))). Pour une servitude conventionnelle dont l'extinction est demandée pour cessation d'enclave, il est nécessaire d'établir que "*l'état d'enclave a été la cause déterminante de la stipulation conventionnelle*" (Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134](#))). Les constats d'huissier sont également des preuves essentielles pour établir la réalité des accès et des

usages (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 10 décembre 2024, n°22/01806 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 10 décembre 2024, n°22/01806](#))).

2. La gestion des incidents procéduraux et la recevabilité des demandes

La procédure judiciaire est jalonnée de règles formelles dont le non-respect peut entraîner l'irrecevabilité des demandes. Par exemple, une fin de non-recevoir doit être présentée devant le juge de la mise en état, faute de quoi elle sera déclarée irrecevable devant la juridiction saisie au fond (Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 17 février 2025, n°23/10134](#))). De même, en appel, les demandes nouvelles qui n'ont pas été formulées en première instance sont irrecevables (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 septembre 2024, n°21/01480](#))).

Le respect du principe du contradictoire et la communication des pièces en temps utile sont également primordiaux. Le juge peut écarter des pièces tardives, mais il peut aussi refuser l'irrecevabilité si la clôture a été reportée et que la partie adverse a eu la possibilité de répondre (Tribunal judiciaire de Toulouse, 10 décembre 2024, n°22/01806 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 10 décembre 2024, n°22/01806](#))).

3. Les conséquences du non-respect des accords ou des obligations

Même en l'absence d'accord amiable formalisé, un "*accord de principe*" non respecté peut engager la responsabilité de son auteur. La Cour de cassation a ainsi validé la condamnation à des dommages-intérêts de propriétaires qui, malgré un accord de principe pour un déplacement d'assiette, n'avaient pas respecté leur engagement ni réalisé les travaux (Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954 ([Cass., 3e civ., 1 octobre 2013, n°12-18.954](#))).

En cas de défaite judiciaire, la partie perdante est condamnée aux dépens, conformément à l'article 696 du Code de procédure civile, et peut également être condamnée à verser des frais irrépétibles sur le fondement de l'article 700 du même code (Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685 ([Cour d'appel de Poitiers, 4 avril 2023, n°21/01685](#))). L'action en indemnité due au propriétaire du fonds servant pour une servitude légale est prescriptible, mais le passage peut être continué même si l'action en indemnité n'est plus recevable (Article 685 du Code civil ([Article 685 - Code civil](#))). Le mode de la servitude peut également se prescrire de la même manière que la servitude elle-même (Article 708 du Code civil ([Article 708 - Code civil](#))).