



INFORMATIONS SUR LE DROIT DE PASSAGE

Droit de passage sur le terrain d'autrui

Contexte

Si vous n'avez aucun accès à la voie publique ou si cet accès est insuffisant ou impraticable, vous pouvez demander à votre voisin de vous accorder un droit de passage sur son terrain, moyennant le versement d'une indemnité proportionnelle au préjudice causé.

Ainsi, lorsque l'enclave est constatée, on doit rechercher le passage le plus naturel, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fond enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fond qui le subit.

Vous serez toutefois tenu d'entretenir cette voie de passage et de l'utiliser de façon à occasionner le moins de dommages possible.

Sachez aussi que, si votre voisin refuse de collaborer, vous pouvez toujours recourir à un tribunal.

La doctrine et la jurisprudence dans le domaine sont majoritaires à l'effet que l'utilisation d'un passage depuis plusieurs années ne fait pas naître de servitude mais établit une présomption que l'assiette de la servitude de passage a été déterminée par les parties et qu'il s'agit du chemin le plus court et le moins dommageable.

Description

Une personne peut demander un droit de passage à son voisin si elle doit circuler sur sa propriété pour atteindre la voie publique car son terrain

- n'y a aucun accès;
- y a un accès insuffisant, difficile ou impraticable.

Ce droit, aussi appelé droit de passage légal, doit être demandé au voisin dont le terrain offre l'accès le plus facile à la voie publique, en tenant notamment compte de la longueur du passage et des dommages causés. Il est accordé contre une indemnité proportionnelle au préjudice causé. Le montant de l'indemnité est proportionnel au coût du préjudice subi par le terrain voisin.

Pour obtenir un droit de passage, obtenir l'accord du propriétaire du terrain visé et s'adresser à un notaire.

Le notaire peut ensuite l'inscrire au Registre foncier du Québec. Ce droit doit être inscrit au Registre pour être applicable aux futurs acquéreurs des terrains concernés.

Le bénéficiaire du droit de passage doit entretenir la voie de passage et l'utiliser de façon à limiter les dommages au terrain voisin. En cas de refus, une requête peut être faite au tribunal.

Une personne dont le terrain possède un accès à la voie publique doit par contre demander une servitude de passage à son voisin s'il désire circuler sur sa propriété pour accéder à la voie publique.

Le droit de passage prend fin quand il cesse d'être nécessaire pour avoir accès à la voie publique.

Clientèle et conditions

Tout propriétaire d'un terrain qui n'a pas accès à la voie publique.

Cadre légal

Code civil du Québec, L.Q. 1991, chapitre 64

CODE CIVIL DU QUÉBEC *DISPOSITION PRÉLIMINAIRE*

Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger.

SECTION DU DROIT DE PASSAGE

VII

997. Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

Il paie alors une indemnité proportionnelle au préjudice qu'il peut causer.

1991, c. 64, a. 997.

998. Le droit de passage s'exerce contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé, compte tenu de l'état des lieux, de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds qui le subit.

1991, c. 64, a. 998.

999. Si l'enclave résulte de la division du fonds par suite d'un partage, d'un testament ou d'un contrat, le passage ne peut être demandé qu'au copartageant, à l'héritier ou au contractant, et non au propriétaire du fonds à qui le passage aurait été le plus naturellement réclamé. Le passage est alors fourni sans indemnité.

1991, c. 64, a. 999.

1000. Le bénéficiaire du droit de passage doit faire et entretenir tous les ouvrages nécessaires pour que son droit s'exerce dans les conditions les moins dommageables pour le fonds qui le subit.

1991, c. 64, a. 1000.

1001. Le droit de passage prend fin lorsqu'il cesse d'être nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation du fonds. Il n'y a pas lieu à remboursement de l'indemnité; si elle était payable par annuités ou par versements, ceux-ci cessent d'être dus pour l'avenir.

1991, c. 64, a. 1001.

Sources:

<http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/acheter-renover-maison/Pages/droit-passage-terrain-autrui.aspx>

<http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/voisin.htm>