



Droit de passage non enregistré

Par **yodaben**, le **21/09/2010** à **08:34**

Bonjour a tous.

Nous avons achetés un terrain il y 30 ans, ou il était stipulé au crayon (stylo) qu'un droit de passage non enregistré était sur notre terrain pour un accès au terrain du voisin.

Suite a des cambriolages, nous avons clôturés le terrain et mis un portail a l'entrée. Avant de faire les travaux nous avons regardés qu'il y n'avais pas de servitude de passage enregistré, et nous avons déposer un permis de travaux a mairie.

Maintenant cela fait bien 1 ans que le terrain est fermé, les voisins nous assigne en justice car leur "chemin de passage" n'est plus disponible. Il font référence au plan napoléonien ou l'on peut voir un chemin en pointillé (sur les plan cadastraux actuel rien n'est marqué, et le géomètre expert qui a fait bornage du terrain n'a rien dis non plus a ce sujet). Il utilise aussi des lettre de personnes qui on toujours connu ce passage (il a y 25 ou 30).

Le terrain du voisin est enclavé, mais il y a 3 possibilités d'accès dont notre terrain.

Est ce que mon voisin peut faire valoir sont droit de passage? Et qu'est ce que je peux dire pour me défendre.

Merci beaucoup a tous pour vos réponse
Bonne journée

Par **amajuris**, le **21/09/2010** à **11:24**

bjr,

une servitude de passage ne peut s'acquérir que par titre comme un acte notarié (article 690 du code civil) et par publication au service des hypothèques.

un usage même immémorial ou une autorisation précaire ne permet pas d'acquérir une servitude de passage. les lettres ne lui sont d'aucune utilité.

le cadastre est un document purement fiscal servant à établir l'assiette des impôts fonciers et non à prouver une propriété ou une servitude.

donc votre voisin ne peut vous imposer un droit de passage en l'absence de titre.

s'il est enclavé et en l'absence d'accord amiable il peut demander en justice un droit de passage qui vaudra titre de servitude. le juge établira le droit de passage le moins dommageable pour le fonds servant. et contre dédommagement.

cdt

Par **yodaben**, le **21/09/2010** à **12:53**

Merci beaucoup pour votre réponse.. Ces informations vont bien me servir

Par **yodaben**, le **04/11/2011** à **10:00**

Bonjour

Juste pour informé ce qu'il en est. Le jugement a été rendu, alors qu'en séance on pensait être dans notre droit.

Contre toute attente le juge a coupé la poire en deux en disant :

Voisin: Vous n'avez pas de droits de passage et votre terrain est enclavé, donc vous devez lancer une procédure des désenclavement et payé 2000€ un expert qui va faire le travail, vous avez 30 jours pour lancer la procédure après réception du résultat du procès.

Pour nous: Vous devez remettre dans l'état ou c'était avant ou permettre le passage de votre voisin et payé 1000€ de dommage et intérêt.

Moralité le droit c'est une chose, le jugement du juge une autre... mais bon...