



Droit de passage entre plusieurs parcelles.

Par **patrick25**, le **11/10/2009** à **00:53**

Bonjour,

"Bonjour,

J'achète la maison de ma-grand-mère qui n'est pas enclavé grâce à un chemin en contre bas à 40 m à l'opposé de l'entrée principale.

Un deuxième accès est utilisé sur la partie haute de la parcelle depuis près de 50 ans grâce à un accord de principe eu égard au handicap de ma grand-mère à ce jour décédé.

Ce même passage est utilisé par un autre propriétaire puisqu'il y a plusieurs habitations..

Ayant de faible revenus, je vais revendre la partie basse donc je me retrouve enclavé pour de bon et je comptais toujours utiliser le même droit de passage.

Mais le voisin ne l'entend plus ainsi, il vient de barrer l'entrée, ce qui remet en cause tout mon projet et m'interdit le passage.

En même temps, il annule aussi le droit de passage pour l'autre propriétaire.

En a-t-il le droit ?

Merci pour votre aide."

Par **aie mac**, le **11/10/2009** à **19:30**

bonjour

si aucun document notarié ne vient valider l'existence d'un droit de passage, celui-ci n'existe juridiquement pas. votre voisin peut très bien accorder une libéralité à une personne, laquelle libéralité n'est pas attachée au fond.

un passage n'étant par ailleurs pas continu ne peut constituer une servitude acquise par prescription trentenaire.

votre voisin est donc dans son droit.

Par **patrick25**, le **11/10/2009** à **19:42**

Bonjour,
Merci pour votre première réponse.
J'ai fais plusieurs forums et personne n'a le même avis.

Mais la loi contrairement à ce que vous avancé, précise que même sur un simple accord de principe, sans acte notarié, une servitude de passage utilisé + de 30 ans est acquise.
Ceci confirmé par deux notaires.

Ensuite, vous dites que le passage n'est par ailleurs pas continu.

Hors, ce passage à toujours été utilisé à 98 %.
L'autre déserte en contre bas n'étant pas pratique et ne permettant point l'accès en voiture au devant de la maison.

Encore à la justice de trancher je suppose.
Cordialement.

Par **augustin**, le **12/10/2009** à **20:32**

Je confirme les dires d'aie-mac !
Pas d'acte notarié, pas de droit de passage... même si ça fait 30 ou... 150 ans que c'est comme cela.

Ce que vous ont dit les notaires sur l'acquisition du droit de passage après 30 ans d'usage concerne uniquement les terrains enclavés (en fait c'est l'assiette de passage qui fait l'objet de la prescription trentenaire), ce qui n'est pas votre cas.

Quand au caractère non continu de la servitude de passage, cela veut dire que son utilisation est due du fait de l'homme (ici représenté par l'action de passer physiquement sur le terrain d'autrui) et ne découle pas d'une chose naturelle (comme l'écoulement de l'eau de pluie, le passage de la lumière...). Ça n'a aucun rapport avec le taux d'utilisation du passage.

Bien sur, chaque cas est particulier et le juge tranche en cas de conflit... mais dans votre cas, il va vous falloir de sacrés arguments à avancer pour espérer garder le passage par le haut : terrain non enclavé possédant un accès par la bas, aucun acte instituant une servitude de passage... dur dur !