



Passage sans aucune preuve de légalité sur notre terrain

Par **patgi**, le **07/12/2012** à **19:16**

bonjour,

nous avons acheté un terrain agricole d'environ 6000m carré bâti d'un cabanon. Le propriétaire voisin traverse notre terrain et passe sur notre pas de porte alors qu'il n'y a aucun droit de passage écrit sur son acte de propriété ou le notre. Nous lui avons proposé un autre passage plus direct pour lui et moins déranger pour nous: il a refusé.

Effectivement il est enclavé et nous étions disposés à le laisser passer mais nous nous questionnons maintenant sur la véracité de ses déclarations lorsqu'il a construit (il adit avoir un accès alors que c'était faux) puisqu'il n'a jamais fait de demande de désenclavement et encore moins dédommagé l'ancien propriétaire. Nous désirons garder de "bons" contacts mais aucun professionnel n'est prêt à prendre position lorsque nous demandons des conseils. Merci de vos réponses

Par **trichat**, le **11/12/2012** à **15:14**

Bonjour,

Le droit au désenclavement d'un terrain est prévu par le code civil.

Toutefois, le désenclavement devant permettre l'accès à une voie publique doit être conçu de telle sorte qu'il soit le plus court possible en entraînant le moins de désagréments.

Vous êtes le seul, en fonction de la topographie des terrains et des voies d'accès pour trouver

le meilleur axe de désenclavement. Et bien évidemment, tous les frais générés par cette voie de désenclavement sont à la charge de votre voisin.

Cordialement.

Par **patgi**, le **12/12/2012** à **15:29**

Merci de votre reponse mais s'il n'a pas fait de demande depuis toutes ces années doit on le faire nous meme et auprès de qui?

Faut il contacter un huissier ou peut on déposer une main courante pour abus de passage

Par **trichat**, le **12/12/2012** à **15:56**

Bonjour,

C'est à votre voisin, dont le terrain est enclavé, de vous demander un droit de passage contre indemnisation.

Il doit lui être accordé, mais en lui permettant d'accéder à la voie publique de la manière la moins gênante pour vous et de la manière la plus courte.

Ci-joint lien vers site officiel "service public vos droits":

<http://vosdroits.service-public.fr/F2040.xhtml>

C'est bien expliqué et il y a renvoi vers les articles du code civil (en particulier, articles 682 et 683).

En attendant la réaction de votre voisin, mettez un obstacle à son passage.

Cordialement.

Par **patgi**, le **16/12/2012** à **10:55**

Bonjour,

Nous avons envisagé de barrer le chemin mais nous craignons de rentrer dans une phase plus agressive qui risque de nous échapper!!!

Le voisin a près de 80 ans et si nous mettons obstacle au passage il peut feindre d'avoir besoin d'assistance et ne pas avoir accès aux secours!!!

Ne pourrait -on pas poser un panneau de propriété privée et faire constater son passage par la police municipale afin de l'obliger à faire des démarches?

Par **patgi**, le **16/12/2012** à **11:07**

Pour ajouter une précision, le voisin nous a entre autre donné comme argument le fait que ce passage était un chemin d'exploitation mais le bureau du cadastre n'a pas confirmé. Qui a des infos sur ces chemins? (il a aussi dit qu'il avait l'accord verbal du propriétaire de l'époque mais il a eu le culot de refuser le changement de passage à la fille de celui-ci lorsqu'elle a souhaité profiter de son héritage).

Par **patgi**, le **16/12/2012** à **11:07**

Pour ajouter une précision, le voisin nous a entre autre donné comme argument le fait que ce passage était un chemin d'exploitation mais le bureau du cadastre n'a pas confirmé. Qui a des infos sur ces chemins? (il a aussi dit qu'il avait l'accord verbal du propriétaire de l'époque mais il a eu le culot de refuser le changement de passage à la fille de celui-ci lorsqu'elle a souhaité profiter de son héritage).

Par **trichat**, le **16/12/2012** à **13:03**

Bonjour,

Votre voisin est une personne très âgée, et lui interdire le passage pourrait être mal interprété.

Toutefois, il faut régler ce problème pour lui et pour vous dans les meilleures conditions et les meilleurs délais.

Je fais un petit retour en arrière: lorsque vous avez acheté votre maison, y-avait-il dans l'acte de vente une référence à une servitude quelconque sur votre propriété? Droit de passage, chemin de desserte?

Si oui, vous devez respecter ce qui était prévu.

Si non, le droit au désenclavement du fonds de votre voisin doit se faire comme je vous l'ai rappelé précédemment; il faut le mettre en demeure d'effectuer la demande de désenclavement, faire procéder par acte notarié à la création d'une servitude de passage qui sera publiée au bureau des hypothèques et contre laquelle votre voisin devra vous verser une indemnité. En se rappelant que le désenclavement pour permettre un accès à la voie publique doit se faire de la manière la plus adaptée possible pour qu'il se fasse avec le moins de nuisances possibles.

Je pense que dans un premier temps, il conviendrait de rappeler à votre voisin par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les conditions du droit à désenclavement (articles du code civil cités sur le site d'informations du gouvernement "vos droits. service public").

Lorsque la servitude aura été ainsi créée, elle s'appliquera aux propriétaires suivants du fonds

de votre voisin. D'où l'intérêt d'être extrêmement précis dans sa rédaction.

Cordialement.

Par **patgi**, le **18/12/2012** à **18:36**

Bonjour,

Il n'y a aucune servitude sur notre terrain et nous sommes même remonté sur plusieurs années.

Notre priorité a été la discussion et la proposition de créer un chemin sans demander d'indemnité et nous étions même prêts à faire notarié le passage, partager les frais de mise en utilisation (il est d'ailleurs praticable actuellement) bien heureux de déplacer le chemin. Alors que le voisin avait accepté il s'est rétracté lorsque nous avons entamé la clôture en grillage - sans obstruer le passage- depuis le dialogue sur ce sujet est impossible. On a donc envoyé un recommandé avec AR en lui fixant une date pour passer par le fond du terrain- pas de réponse-

Nous n'étions pas assez sûrs de nous pour fermer le portail! résultat: il est toujours ouvert et nous ne pouvons pas laisser du mobilier de jardin ou divers matériaux, il passe toujours DEVANT notre porte (sur un terrain de 6000M c'est quand même abérant.

Par **alterego**, le **19/12/2012** à **12:10**

Il aurait été bon de savoir si l'enclave ne résulterait pas de la division d'un fonds, en un temps quelconque, constitué au moins de vos fonds respectifs.

Cette personne avait ses habitudes et votre acquisition du fonds aura fait le reste.

L'existence d'une servitude de passage ne comporte pas par elle-même de prohibition de se clore pour le propriétaire du fonds servant. La clôture ne doit pas avoir pour effet de diminuer l'usage de la servitude ou de la rendre plus incommode.

Vous pouvez fermer d'un portail, auquel cas vous devrez remettre à votre voisin une clé de clés ou de tout autre moyen de fermeture.

Je pense que la tension actuelle est due au fait que votre voisin soit mal informé des règles de la servitude de passage, il qu'il ne fasse pas l'effort de les assimiler.

Vous avez agi comme il se devait, à lui de comprendre qu'aujourd'hui il a un voisin et qu'il doit jouir différemment de son droit de passage.

Cordialement

Par **patgi**, le **21/12/2012** à **15:15**

Nous aimerions entreprendre des recherches sur un possible droit de passage du "père de famille" qui provient de différents partages mais qui existe peut-être sur une autre propriété puisqu'il n'y a aucune servitude sur nos actes notariés et qu'apparemment les terrains situés plus haut ont appartenu à une même famille. Peut-être que la division n'a pas tenu compte des accès.

Cette servitude du père de famille figure-t-elle quelque part (cadastre, acte de propriété, mairie...)?

Par **trichat**, le **21/12/2012** à **17:51**

La servitude de père de famille répond à l'obligation suivante: les fonds ont dû appartenir au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude (article 693 Code civil).

C'est la première vérification que vous devez faire.

Ensuite l'article 694 (même code) dispose: "Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné".

Donc une servitude de père de famille peut exister, sans qu'aucun acte ne la mentionne (l'apparence physique, telle un chemin de passage suffit à la prouver).

A mon avis, il s'agit du droit au désenclavement prévu à l'article 683 (même code).

Votre voisin étant une personne âgée, peut-être que vous devriez vous rapprocher de ses enfants (s'il en a) pour trouver une solution amiable. Mais vous devez penser que lorsque la maison de votre voisin changera de propriétaire, le problème subsistera.

Il est indispensable de clarifier cette situation: servitude de père de famille? droit au désenclavement?

Sachant que dans cette dernière hypothèse, l'article 683 al.1 est assez clair: "le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Cordialement.

Par **trichat**, le **21/12/2012** à **17:59**

En complément, vous trouverez avec le lien ci-joint, un exposé (paragraphe II.B - 1 concernant les servitudes de père de famille):

http://www.courdecassation.fr/publications_cour_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_p

Par **patgi**, le **02/01/2013** à **11:17**

merci pour ces infos que je viens de découvrir et lire attentivement

Par **Marise_95**, le **02/01/2013** à **12:20**

patgi surtout ne faite rien !!
Un conseil ne dite rien et laissé le passer.

S'il n'y a pas de passage officiel c'est mieux pour vous. Lorsque ce mr ne seras plus avec nous, vous pourrez acheter ce terrain enclaver pour pas trop cher.

Par contre si vous établir un droit de passage, c'est le prochain propriétaire que vous aurez sur le dos !

Cdlt.

Par **patgi**, le **13/02/2013** à **16:30**

Je viens de trouver un texte qui dit que apres 30ans d utilisation on ne peut plus pretendre a une indemnisaton et que les frais sont a la charge du fonds servant

Ce que j ai du mal a comprendre c est: quand fixe t on la date de prise en compte : de l usage(sans demande ni autorisation) ou du jour de la demande de desenclavement?
toute personne profitant ainsi de passage doit elle avoir une preuve?

Ai je bien exprime ma question

Par **trichat**, le **13/02/2013** à **17:52**

Le texte dont vous parlez concerne les servitudes dites "apparentes", tel un chemin de passage.

Et dans ces situations, c'est très souvent l'usage qui a créé le droit.

Le chemin qui est l'objet de ce "différend" est-il très nettement marqué ne laissant aucun doute sur l'usage régulier qui en a été fait?

Avez-vous chercher à savoir dans votre voisinage ce qu'il en était? Vous êtes-vous renseigné en mairie?

Cordialement.