



Réglementation Chemin et servitude

Par **SYLVIE**, le **05/07/2013** à **20:11**

Bonjour,

Pour accéder à sa maison (bien que j'ai moi même vendu), mon "voisin" utilise (tout comme moi) un chemin rural puis passe sur ma propriété et après vérification auprès du notaire il n'existe aucune

servitude déclarée aux hypothèques. mais il est écrit ceci sur l'acte de vente :

Le vendeur déclare que l'accès de cette parcelle s'effectue depuis la route départementale n° RD3 par une servitude de passage, figurant en rouge sur le plan annexé aux présentes (annexe n°2), qui est à ce jour à usage de chemin.

Le notaire déclare qu'aucune servitude n'est mentionnée dans quel qu'acte que ce soit et qu'aucune mention ne figure à ce titre au fichier immobilier.

L'acquéreur reconnaît être informé de la situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Compte tenu de l'incivilité de ces derniers, je voudrai régler ce passage, voir même l'interdire. Ils ne sont là que depuis 4 ans. Bien entendu ces gens prétendent être sur une parcelle enclavée, ce qui n'est pas le cas puisqu'il ont une autre sortie plus longue certes, non goudronnée, mais donnant accès sur la départementale.

Comment dois je procéder pour faire valoir le respect des règles et l'article 682 du code civil.

Le notaire me répond : "s'il est exact que la servitude n'est pas mentionnée aux bureaux des hypothèques, il est non moins vrai que dans l'acte de vente, vous avez déclaré, en tant que vendeur, qu'il y avait un passage tel qu'indiqué sur le plan annexé confirmé par le plan du géomètre "chemin d'accès existant" : situation actuelle du bien vendu. Il conviendrait donc que vous prouviez auprès d'un tribunal que la propriété des acquéreurs n'est pas enclavé, puisqu'ils ont un autre accès, afin d'interdire le passage actuel (dixit), sans préjuger du résultat."

Il n'a pas été précisé sur l'acte que sur l'une des parcelles il existait un autre chemin qui

désenclavait le dit bien ainsi que d'autres parcelles, car nous ne l'utilisons pas nous même et que ni géomètre et notaire ne l'ont mentionné.

Quel sont mes recours? A qui dois-je m'adresser, quelle est la procédure à suivre ?

Merci d'avance.

Par **amajuris**, le **05/07/2013 à 20:45**

bjr,

comme sur l'acte de vente de la maison à votre voisin vous lui avez accordé une droit de passage, il vous sera difficile voir impossible de lui enlever.

même si la servitude de droit de passage n'est pas mentionné aux hypothèques, l'acte de vente ou celle-ci est mentionné a été transmis aux hypothèques.

donc à minima, vos voisins ont un droit de passage nominatif qui ne se transmettra pas aux propriétaires suivants.

en encore je pense comme votre notaire, qu'un tribunal pourra décider que le servitude de passage est bien établi par un titre.

cdt

Par **alterego**, le **08/07/2013 à 21:43**

Bonjour,

L'article 682 du Code Civil ne donne le droit de réclamer le passage qu'aux propriétaires des fonds enclavés.

Réellement enclavé, c'est dire si le fonds n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante. **Le droit de passage ne doit pas être accordé pour une simple commodité mais doit être justifié par la nécessité.**

Vous prétendez que leur fonds ne l'est pas quand ils soutiennent le contraire.

Le chemin mentionné dans l'acte d'acquisition est-il situé sur votre terrain ? Non ? Vous les mettez en demeure de ne plus traverser le terrain, au besoin vous clôturez.

Vous ne clôturez pas, ils persistent à passer chez vous, confiez le litige à votre avocat.

Cordialement

Par **Lag0**, le **09/07/2013 à 09:06**

Bonjour alterego,

Il n'est pas ici question d'enclavement, le droit de passage, que la parcelle soit ou non enclavée, a été donné par titre. C'est donc une servitude de passage conventionnelle.

[citation]Le vendeur déclare que l'accès de cette parcelle s'effectue depuis la route départementale n° RD3 par une servitude de passage, figurant en rouge sur le plan annexé aux présentes (annexe n°2), qui est à ce jour à usage de chemin. [/citation]