



Servitude de passage ou comment sortir de chez soi

Par **mobo**, le **10/07/2009** à **08:29**

Bonjour à tous,

Nos voisins viennent d'acquérir un chemin n°148 auquel ils n'ont pas accès et qui mène directement à notre propriété sur lequel effectivement nous n'avons pas de servitude. Ce chemin étant situé en zone inconstructible, loin de tout, bordé de champs et de forêt, seuls les parcelles 387 et 388 ont une servitude, ou il n'y a pas d'habitation puisque inconstructible. Nos voisins nous ont fait parvenir une lettre recommandée d'un avocat interdisant pour nous de passer par cette servitude qui est destinée à d'autres de façon occasionnelle et nous somment de nous en tenir à la servitude passant par leur parcelle directe n°151. Il s'agit d'un chemin très étroit bordé d'un mur de pierre délicat en contrebas, qui nous fait passer ensuite sur leur terrasse dallée de carreaux collés à leur cabanon. En fait, ils nous céderaient l'ancien chemin si on leur cédait un petit bout de notre terrain. Mais nous refusons. Donc à cela se mêle la justice... du coup ils nous obligent à passer par leur terrasse et à leur verser de l'argent pour entretenir, déplacer nos boîtes aux lettres, etc...

Mes questions sont :

Sachant que l'entretien de la servitude est à notre charge, est-il pris en compte la notion d'esthétique dans nos futurs frais, c'est-à-dire les futures traces de pneus et de boues qui saliront avec le temps leur terrasse impeccable vu que nous sommes 5 véhicules ?

Ensuite mon compagnon a une entreprise, et un gros camion benne 508 avec lequel il transporte ses matériaux et qui ne pourra jamais passer par ce petit chemin au risque d'autant plus de finir dans le fossé et détériorer la servitude... à nos frais.

Enfin, ils veulent clôturer leur petit cabanon, et y mettrons 2 portails de chaque côté en nous

remetant les clefs, et dans la lettre nous disent de les tenir fermer , nous rendant responsable de leur propriété en cas d'incident. En ce sens, n'importe quel histoire pourrait être inventer a notre insu par la suite...et nous n'avons pas envie d'une telle responsabilité.

Pour terminer d'autre voisins comme nous fréquentent le chemin 148, pour aller nourrir leur bêtes car cet accès n'est qu'un chemin en forêt, plus efficace et isolé, que nos voisins et nous même pronons depuis plus de 20 ans, sans gêner qui que ce soit car déserté d'habitation. Je vous remercie de votre soutiens.

Par **augustin**, le **10/07/2009** à **11:02**

Un petit plan serait le bienvenue pour comprendre les lieux.

Sans rentrer dans les détails :

- vous êtes tenus d'emprunter la servitude telle que définie dans vos actes notariés.
- Vos voisins n'avaient pas à construire de terrasse sur l'assiette de la servitude. Cela représente une aggravation de celle ci et vous n'avez pas à supporter les frais d'entretien de cette terrasse.

Par **mobo**, le **10/07/2009** à **12:58**

Voici un lien, avec le plan de cadastre, mais concernant notre gros vehicule qui ne pourra guère passer par cet servitude, il n'y a pas de solution? c'est tout de meme un vehicule d'entreprise...Etant donner qu'ils se sont rendus propriétaire d'un chemin qui ne sert que de servitude et sur lequel jamais de tomates pourront poussé, ne peut on pas faire de demande juste pour un vehicule d'entreprise? pas de vehicule pas de travail... en bref l'article 683 du code civil est t-il applicable?

article 683 (Le passage doit régulièrement être pris du côté ou le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dédommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé)

dans cet article il dise "passage", mais ne précise pas de servitude, et ne parle pas d'acte??

Merci pour les informations concernant la construction d'une terrasse sur l'assiette de servitude, je suis rassurée de cela.

<http://www.facebook.com/profile.php?id=1795267827&ref=name>

Par **augustin**, le **10/07/2009** à **13:40**

l'art 683 que vous citez concerne [s]'établissement[/s] d'une servitude dite légale, pour cause d'enclave.

C'est sur cet article que les juges s'appuient lorsqu'une demande de désenclavement judiciaire est faite par un propriétaire de terrain qui n'a pas d'accès à une voie publique.

Pour revenir a votre cas, juridiquement, un "véhicule d'entreprise" n'existe pas. Votre propriété est accessible en voiture par la servitude définie dans votre acte notarié (et qui passe sur la terrasse de votre voisin). Le fait de ne pas pouvoir faire passer des véhicules plus gros ne peut pas justifier le déplacement de cette servitude a un autre endroit.

PS : où est le lien vers le plan cadastral ???

Par **mobo**, le **11/07/2009** à **01:07**

voici le lien

<http://www.facebook.com/profile.php?id=1795267827&ref=name>

encore merci pour votre attention

Par **augustin**, le **11/07/2009** à **11:12**

Le lien renvoie vers une page facebook !

Par **mobo**, le **12/07/2009** à **15:53**

http://www.connaitre-ses-droits.com/uploads/newbb/410_4a56e25e35a4b.jpg

J'espère que ce lien fonctionnera, je vais le tester . Comme vous pourrez le voir ce chemin de terre n°148 mène directement a chez nous mais seuls ont droit de passage les 387 et 388" par diagonale". Tout ce qui entoure cette parcelle n°148, n'est que champs et colline , pour situé l'environnement.

Bien sûr, cela n'est qu'un détail non applicable, c'est juste pour situé le cadre.

Si un véhicule d'entreprise n'existe pas , un propriétaire peut t-il donc se retrouver "enclavé" chez lui, car techniquement le véhicule ne passera pas par la servitude légale de l'acte?, Ne peut t-on donc pas s'ajouter dans une servitude qui sert déjà à d'autre, en faisant cette fois intervenir l'article 682 ?

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner"

Vous me direz que cet article concerne les voies publiques, or la servitude qui nous est depuis imposé est mi publique mi privée comme l'indique le plan(chemin communale des carraires), puis accès à notre servitude légale n°151 et l'ensemble du passage reste tendu...

Un autre détail qui ne pèsera certainement pas dans la balance, ces voisins résident en habitât secondaire, c'est à dire quelques bref week end par an.

Par **mobo**, le **12/07/2009** à **15:57**

Voilà il me semble bien que cette fois le lien fonctionne,
J'avais oublié de remercier, donc encore merci pour votre écoute et votre patience, nous y voyons déjà plus clair concernant les droits.