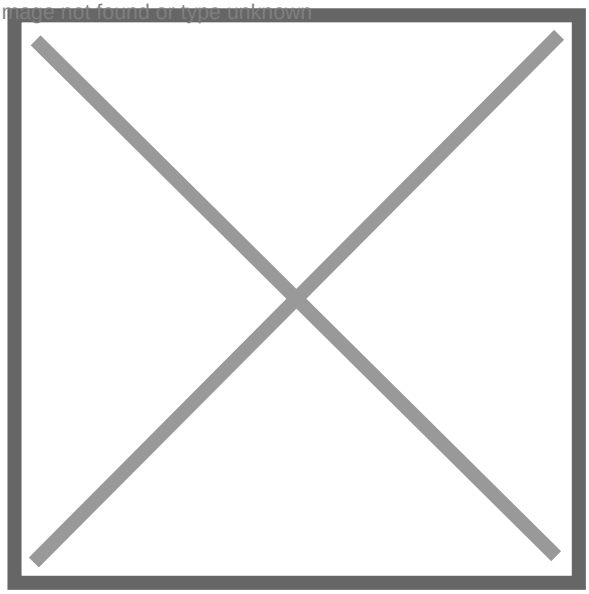
Image not found or type unknown



Droit de passage limité à une parcelle ou toute la propriété?

Par **Paul**, le **18/10/2010** à **03:04**

Bonjour,

J’ai une propriété composée d’un bloc de deux parcelles : A (un champ) et B (sur lequel est bâtie la maison) auquel on accédait dans le temps par un étroit chemin communal. Ce chemin, tombé en désuétude, fut remplacé il y a 40 ans par un chemin privé, carrossable mais très raide, sur la parcelle d’un voisin : C, qui est mitoyenne avec B, mais sans qu’un acte de droit de passage soit établi à ma connaissance. L’accès à ma maison se faisait par là jusqu'à il y a 15 ans, quand un nouveau chemin avec un meilleur tracé fut créé, passant par la parcelle D d’un autre voisin, traversant ma parcelle A et arrivant jusqu’à la maison. Comme il existait déjà un droit de passage entre D et ma parcelle A, c’est cet accès et ce droit qui est mentionné dans l’acte de vente lorsque j’ai acheté ma propriété il y a 6 ans. Or le propriétaire de la parcelle D vient de m’annoncer que mon droit de passage ne s’applique qu’à ma parcelle A, mais ne mentionne pas B. Il me demande donc d’emprunter l’ancien chemin pour accéder à ma maison. C'est un problème, car je n'ai pas de droit de passage via C, l'accès est très difficile, et j'ai récemment engagé des frais importants pour goudronner l'accès via D et A.

Ayant le droit d’accéder à une partie de ma propriété (A), cela ne signifie-t-il pas que j’ai de fait le droit d’accéder au reste de ma propriété, qui est contigüe? Dans le cas contraire, quels sont mes recours contre le notaire qui a établi un acte avec un droit de passage inutilisable pour accéder à la maison?

Merci

Par **mimi493**, le **18/10/2010** à **14:45**

Les servitudes sont liées à un fond. Si une parcelle n'a pas un droit de passage, ce n'est pas parce que vous êtes proprio d'une autre parcelle, que ça vous donne un droit de passage sur la 1ère.

Mais si vous utilisez le droit de passage pour entrer dans la parcelle qui a ce droit, le fond servant ne peut rien dire, ne peut par arguer qu'ensuite, de la parcelle en question vous allez sur une autre parcelle.

Par **Paul**, le **18/10/2010** à **19:17**

Mimi 493, merci pour votre réponse.

"Mais si vous utilisez le droit de passage pour entrer dans la parcelle qui a ce droit, le fond servant ne peut rien dire, ne peut par arguer qu'ensuite, de la parcelle en question vous allez sur une autre parcelle" est frappé du bon sens, mais que dit la loi ou la jurisprudence? Je ne trouve rien sur ce sujet.

Mon voisin D argue que le droit de passage est donné uniquement pour les parcelles spécifiquement identifiées dans l'acte. En d'autres termes, je ne peux pas, sans son accord, aggraver la servitude en étendant le droit de pasage à d'autres parcelles, qu'elles m'appartiennent ou pas.

Par **mimi493**, le **18/10/2010** à **20:02**

Si vous avez un droit de passage sur A et que vous vous en servez pour accéder à C, il ne peut rien dire, même si quand vous êtes sur C, vous allez à D.

Par contre, si vous allez directement de A à D, c'est pas bon.

Par **Paul**, le **18/10/2010** à **20:30**

Je ne vous suis plus avec l'identification des parcelles.

L'acte mentionne que la parcelle D de mon voisin est grevée d’une servitude de passage au profit de ma parcelle A. Quelle loi ou jurisprudence conforterait mon droit à passer non seulement de D, à A , mais de continuer sur ma parcelle B, bien que cette derrière ne soit pas mentionnée come fond dominant?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés