



Largeur minimum d'une servitude de passage

Par **Magellan**, le **01/12/2018** à **20:06**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison desservie par un chemin privé (80 mètres de long depuis la route communale) dont deux voisins et moi-même sommes propriétaires. Les limites de propriétés passant dans l'axe longitudinal du chemin. Mes deux voisins sont situés entre moi et la route, ma propriété étant donc en extrémité finale du chemin. Mon accès se fait au final entre deux bâtiments de part et d'autre du chemin (3 m de large).

Suite à un conflit de voisinage, le voisin propriétaire du bâtiment en face du mien me menace de monter une clôture sur la limite de propriété, c'est à dire l'axe du chemin. Je me retrouverais donc avec un accès réduit à 1,50 m de large, m'empêchant l'accès véhicule.

Ma question précise : la notion d'enclavement, qui est interdit par L682 du code civil, ne précise pas une largeur d'enclavement, ni si le passage à pieds suffit à respecter la notion de non enclavement. Pouvez-vous m'aider dans cette précision ?

Merci par avance.

Par **Visiteur**, le **01/12/2018** à **21:05**

Bonjour

Votre voisin pourrait avoir des problèmes car le passage doit permettre la circulation, imaginez se des secours devaient passer ???

Le chemin de passage dessert une maison, alors la largeur minimum est de 4 mètres.

Si plusieurs habitations ou un immeuble s'y trouvaient, la largeur minimum serait de 4 mètres pour permettre un croisement.

Par **Tisuisse**, le **02/12/2018** à **06:18**

Bonjour,

Vous parlez, dans le titre du sujet, de "servitude" or, une servitude est un droit de passage sur la propriété d'autrui. A qui appartient ce chemin ? A vous ? à votre voisin ? à plusieurs voisins ?

Suivant votre réponse, il y aura une procédure spécifique.

Par **Magellan**, le **02/12/2018** à **08:59**

Bonjour,

Oui, j'ai donné le mot servitude en titre juste pour situer mon souci. Comme je l'ai indiqué, nous sommes tous(les trois voisins) partiellement propriétaires du chemin puisque les limites de propriété sont l'axe longitudinal du chemin.

J'ajoute que des documents officialisant une servitude de passage avaient été établis et signés par les 3 anciens propriétaires en 1981, mais qu'il ne l'ont jamais porté devant notaire. Elle n'a donc pas de caractère officiel, n'est pas enregistrée et donc non reconnue et dénoncée maintenant par mon voisin, qui est pourtant le dernier des signataire originaux. La mairie a d'ailleurs accordé la pose de la clôture au voisin, argumentant qu'il n'existe pas de chemin officiellement, donc édification possible en limite de propriété accordée.

Par **Lag0**, le **02/12/2018** à **09:52**

Bonjour,

Si ce chemin est votre seul accès, et si les propriétaires refusent de vous laisser un droit de passage à l'amiable, il va falloir lancer une procédure judiciaire pour désenclavement. Au moins, cela aura le mérite de clarifier officiellement les choses. Mais il vous faudra alors dédommager le ou les propriétaires du ou des fonds servants.

Par **Magellan**, le **02/12/2018** à **11:07**

Oui,

Merci de vos réponses à tous.

Par **wolfram2**, le **04/12/2018** à **16:41**

A l'attention personnelle de @L

S'il y a désenclavement (cessation de la situation d'enclave) l'art 685-1 dit que le propriétaire du fonds servant peut demander la suppression du droit de passage. (It's a joke !)

De l'utilité de la précision des termes.

En situation d'enclave, le droit de passage est dû, du seul fait de cette situation. Il doit permettre la desserte complète du fonds bénéficiaire.

A la relecture, je vois, comme je le supposais que en fait, c'est une servitude conventionnelle.

Gardez précieusement si possible un exemplaire original du contrat sous seing privé par lequel a été convenu le statut du chemin qui doit être d'exploitation.

Dans un cas récent en Appel à Paris pour un pb de chemin, les Conseillers ont décidé de prendre moitié de la largeur sur les parcelles de chaque côté de la limite séparative des propriétés. Donc, il n'a pas le droit de restreindre la largeur du chemin. C'est l'arrêt du 9 juin 2017 Cr d'appel de Paris. On est en pays de connaissance @L et moi (77090) à Le VAUDOUE 77123.

Les permis immobiliers des municipalités ne tiennent pas compte des servitudes qui persistent autant que nécessaire.

A bientôt pour d'autres infos.

Cordialement, de tout cœur avec vous.

Par **Lag0**, le **04/12/2018** à **17:35**

[citation]S'il y a désenclavement (cessation de la situation d'enclave) l'art 685-1 dit que le propriétaire du fonds servant peut demander la suppression du droit de passage. (It's a joke !)

De l'utilité de la précision des termes. [/citation]

Justement, les termes sont ici respectés.

Un terrain enclavé est un terrain qui n'a aucun accès. La servitude de passage va créer un accès. Le terrain n'est alors plus enclavé.

[citation]"Enclave" est le nom donné à la situation dans laquelle se trouve un terrain nu ou bâti qui est entouré par des propriétés qui n'appartiennent pas au propriétaire du bien enclavé **et qui ne dispose d'aucune issue ou d'un accès réduit et insuffisant à la voie publique.**

[/citation]

D'après cette définition du dictionnaire juridique, une fois la servitude de passage actée, le terrain n'est plus en situation d'enclave...

Par **delicatess**, le **05/12/2018** à **08:43**

"La mairie a d'ailleurs accordé la pose de la clôture au voisin, argumentant qu'il n'existe pas de chemin officiellement, donc édification possible en limite de propriété accordée."

Avez vous engagé un recours contre cette autorisation ?

Par **Tisuisse**, le **05/12/2018** à **09:04**

Si l'accès à votre bien (terrain et maison) ne peut se faire que par ce chemin, si vous n'avez aucune autre possibilité de désenclaver votre propriété, alors la servitude des de plein droit et les juges sauront le rappeler à votre voisin. Par contre, si vous avez la possibilité d'ouvrir, depuis votre terrain, un accès à un autre chemin, alors n'hésitez pas, faites créer cet accès, la mairie ne pourra pas vous l'interdire et le permis de construire devra vous être délivré sous réserve de respecter le PLU et les usages locaux.

Par **Magellan**, le **06/12/2018** à **11:52**

Bonjour,

Je réponds en vrac aux nouvelles questions. J'ai lancé une procédure judiciaire (TGI) où la demande exacte telle que formulée par l'avocat est la publication officielle des documents signés par tous en 1981 (protocole d'accord et plan de bornage de la servitude de passage) et la validation de ce chemin en tant que "chemin d'exploitation".

Oui, j'ai aussi engagé un recours contre la mairie au tribunal administratif.

Oui, je garde précieusement le protocole d'accord et le plan de bornage de servitude, dont j'ai des originaux bien signés par l'ensemble des intervenants.

Une audience au TGI a eu lieu hier dont je n'ai pas encore de retour de l'avocat.

Merci à tous