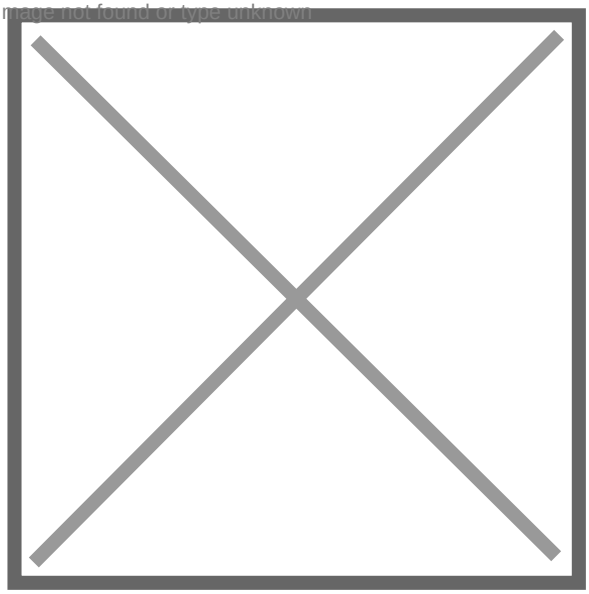
Image not found or type unknown



Accès bloqué à propriété enclavée

Par **Pauljardin**, le **29/05/2019** à **23:38**

Bonjour,
Ma mère est propriétaire depuis 45 ans d'un terrain de loisir enclavé, ne disposant pas d'accès direct à la route. Il n'existe aucune servitude de passage à proximité (vérifié au livre foncier et au cadastre).
Depuis toujours, pour accéder à notre terrain, nous empruntons un chemin communal et son prolongement qui est propriété privée d'un viticulteur.
Jusqu'à présent, il n'y a jamais eu de difficultés et nous ne créé aucun dommage.
Voilà que depuis près de 9 mois, le viticulteur propriétaire et locataires de parcelles sur lesquelles nous passons, nous bloque le passage, à nous et à d'autres riverains dans la même situation. Il faut savoir :
1. qu'il n'est que locataire de la parcelle sur laquelle il a placé le barrage (un énorme tas de fumier qui macère et qui forme une cloaque).
2. qu'il bloque le passage à une partie des riverains alors qu'à d'autres il laisse libre accès.

Nous avons tenté une entente amiable mais il refuse de libérer le passage sous prétexte qu'il s'agit d'une propriété privée et qu'il n'a jamais donné d'autorisation de passage.
Ma mère est âgée de 80 ans et à mobilité réduite. Ce terrain de loisir est son petit plaisir pour profiter du grand air.
Le viticulteur nous propose de passer par d'autres parcelles recouvertes de haies et d'arbres en nous demandant de nettoyer le passage pour pouvoir y accéder ou alors de prendre notre mère sur les bras !...
(quelle belle prestation d'un viticulteur membre du conseil municipal et président du syndicat viticole de sa commune, présentée l'an dernier à la TV comme l'un des plus beaux villages de France).
Mes questions :
1. Peut il nous refuser le passage sachant que cela fait plus de 30 ans que nous y passons sans difficultés ?

2. Si nous y passons depuis plus de 30 ans, ce droit de passage est il acquis ? Si oui, peut il nous demander un dédommagement financier pour l'avenir ?
3. La commune peut elle le "destituer" (ce n'est pas le bon terme) de ce passage pour le rendre chemin communal ?
Comme dit, la partie avant du chemin EST communal, il faudrait que le prolongement le soit également pour que tous les riverains puissent accéder à leur propriétés.

Merci d'avance pour vos réponses.
Cordialement

Par **amajuris**, le **30/05/2019** à **09:20**

bonjour,
une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par un usage prolongé.
donc les réponses vos questions sont:
1-oui
2-non
3-non sauf procédure d'utilité publique.

mais si votre parcelle est enclavée, vous pouvez demander l'application de l'article 682 du code civil qui indique:
" 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."

salutations

Par **Pauljardin**, le **30/05/2019** à **20:38**

Merci pour la réponse
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés