



Chemin traversant mon terrain

Par **cm3**, le **28/06/2017** à **13:09**

Bonjour,

J'ai acheté un terrain il y a 3 mois. Un chemin traverse mon terrain pour accéder aux terrains derrière le mien. Il n'y a aucun autre chemin existant pour y aller. Sur mon acte de vente il n'est pas indiqué de droit de passage ou de servitude. J'ai un projet de ferme pédagogique sur mon terrain. Suis-je en droit de fermer ce chemin? Le propriétaire du terrain suivant me menace de tribunal si je ferme car il me dit que je suis dans l'obligation de laisser un droit de passage puisque son terrain est enclavé.

Je vous remercie d'avance pour vos réponses

Par **amajuris**, le **28/06/2017** à **15:11**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre notarié et non par un usage immémorial.

donc vous demandez à votre voisin de vous présenter le titre instituant ce droit de passage. s'il ne l'a pas et que sa parcelle est vraiment enclavée et que vous refusez de le laisser passer, il devra saisir le tgi en 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 **cm3**, le **28/06/2017 à 23:01**

Je vous remercie.

Mon voisin n'exploite pas son terrain. Il y fait son potager. Est-il en droit de réclamer le droit de passage?
cordialement

Par **morobar**, le **29/06/2017 à 08:32**

Il veut peut-être construire maintenant ou plus tard.

S'il est enclavé il obtiendra ce droit moyennant indemnisation.

Mais il faut connaître l'origine de cet enclavement qui ne tombe jamais du ciel, mais fait suite à une division.

Par **cm3**, le **29/06/2017 à 09:21**

Merci pour votre réponse,

Le terrain n'est pas constructible et je pense ne le sera jamais car il n'y a aucune accessibilité aux réseaux d'eau et d'électricité

Par **morobar**, le **29/06/2017 à 09:41**

"jamais" est un mot qu'il faut exclure de votre vocabulaire.

Par contre il convient d'identifier l'origine de cet enclavement, qui conditionne le droit à servitude de passage chez vous ou ailleurs.

Par **cm3**, le **29/06/2017 à 09:49**

On me conseille de faire intervenir un géomètre.

Qu'en pensez-vous? Que fera-t-il?

Car mon terrain est en palier et le chemin qui le traverse donc, affaisse la partie du bas.
Suis en droit de demander des indemnités?

Par **Tisuisse**, le **29/06/2017 à 11:13**

Bonjour,

Il vous a été répondu de façon claire : pas de servitude de passage accordée sur acte notarié ou par décision de justice donc vous fermez votre terrain, le voisin devra obligatoirement saisir la justice pour obtenir ce droit.

Par **cm3**, le **29/06/2017 à 13:12**

Merci pour vos reponses,

Cela vaut-il la peine de contraindre mon voisin de saisir la justice étant donné qu'il obtiendra très certainement ce droit vu que son terrain est enclavé et que le chemin d'origine, qui lui est communal, est impraticable en véhicule?

De plus j'ai lu que si le terrain du voisin est issu d'une division du mien, ce qui semble être le cas sinon il n'y aurait pas eu ce chemin, la servitude existe néanmoins sans l'existence d'un acte.

Qu'en pensez vous?

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **29/06/2017 à 17:33**

Il obtiendra peut-être ce droit mais ce droit sera accompagné d'une contrainte de participation financière à hauteur de x % des frais d'entretien et de remise en état. Cela risque fort de le refroidir.

Par **Lag0**, le **30/06/2017 à 07:40**

Bonjour amatjuris,

Vous dites :

[citation]une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre notarié et non par un usage immémorial. [/citation]

Comment, dans ce cas, faut-il entendre l'article 685cc :

[citation]Article 685

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.[/citation]

Par **morobar**, le **30/06/2017 à 08:48**

Bjr,
[citation] que le chemin d'origine, qui lui est communal, est impraticable en vehicule? [/citation]
Donc il n'est pas enclavé.

Par **jos38**, le **30/06/2017** à **09:40**

bonjour. dans son 2ème post (qui n'apparait plus?)cm3 disait que ce chemin communal aboutissait dans une rivière et donc que ce voisin ne pouvait l'emprunter. cm3, qu'en est-il exactement?

Par **amajuris**, le **30/06/2017** à **10:46**

lag0,
l'article 685 indique le tracé et l'utilisation du droit de passage se prescrivent par trente d'usage continu mais cela ne concerne pas l'existence même de la servitude de droit de passage.
si ayant un titre de servitude de droit de passage et si pendant 30 ans le fonds bénéficiaire utilise un tracé sans contestation du fonds servant, celui-ci ne peut plus être remis en cause. de la même manière si pendant 30 ans, vous utilisez le droit de passage avec un engin de travaux public ou un poids lourd, cette utilisation n'est plus contestable.
voir arrêt de la CC du 27 octobre 2004, pourvoi 03-14603.

Par **amajuris**, le **30/06/2017** à **17:09**

si les terrains ont appartenu par le passé au même propriétaire et que c'est lui qui a créé ce chemin pour aller à la parcelle qui est maintenant enclavée, il y a servitude par destination de père de famille (art.692,693 et 694 du CC).

Par **cm3**, le **30/06/2017** à **18:33**

Bonjour,
Le chemin communal, escarpé, longe mon terrain par la gauche à travers les sous bois. Il est praticable à pied éventuellement en quad et 4/4, mais pas en voiture ni tracteur. La rivière longe les terrains par la droite. Il y a 3 terrains donc 3 propriétaires derrière le mien. Ces propriétaires et l'ancien propriétaire de mon terrain se sont donc accordés entre eux pour faire un passage au milieu de ma parcelle pour accéder à leurs champs plus facilement.

Par **Tisuisse**, le **30/06/2017** à **18:41**

Si les terrains disposent d'un autre accès par un chemin communal, même non entretenu, ces terrains ne sont pas enclavés et donc le droit de servitude de passage n'existe pas. Je réitère donc ma proposition : fermer, clôturer votre terrain, les autres propriétaires seront bien obligés d'exiger, de la mairie, la remise en état de ce chemin communal.

Par **cm3**, le **05/07/2017 à 13:19**

Bonjour

Je reviens vers vous car je viens d'avoir une information de la Mairie de mon village qui me dit que ce chemin (traversant mon terrain) existe depuis une quarantaine d'année et que donc la servitude est donc acquise, ce qui fait qu'on ne peut plus revenir en arrière et demander à la commune d'entretenir le chemin communal. Qu'en est-il exactement?

Merci pour vos reponses

Par **Tisuisse**, le **05/07/2017 à 13:36**

La servitude doit être légale c'est à dire enregistrée comme telle dans les actes notariés de propriété. La servitude n'est pas l'habitude et comme cette habitude, même après 40 ans, n'est pas notée, ce n'est pas une servitude donc rien ne s'oppose à ce que vous en fermiez les accès. Si la mairie s'y oppose, elle n'a que 2 solutions : soit elle rouvre l'autre chemin et entretien cet autre chemin, soit elle vous achète la portion de terrain composant ce chemin qui traverse votre propriété et l'entretien.

Par **amajuris**, le **05/07/2017 à 14:58**

si c'est une servitude par destination de père de famille comme cela semble être le cas, selon l'article 692 du CC, elle vaut titre.

Par **morobar**, le **05/07/2017 à 15:11**

Sauf erreur de ma part, la servitude est apparente mais non continue en admettant que son origine soit par destination du père de famille.

Par **amajuris**, le **05/07/2017 à 15:38**

je m'attendais à cette remarque, je me permets de citer un paragraphe d'une étude de la cour de cassation sur ce sujet:

" Aux termes de l'article 694 du Code civil, "si le propriétaire de deux héritages entre lesquels

il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné".

La conciliation de ce texte, qui n'exige pas que la servitude soit continue, avec l'article 692, qui pose en principe que la destination du père de famille ne vaut titre que pour les servitudes apparentes et continues, a suscité de nombreuses controverses doctrinales.

Il est désormais acquis que chaque texte a son propre domaine d'application : l'article 692 vise le cas où l'aménagement, établi ou maintenu par le propriétaire commun, correspond à une servitude apparente et continue ; l'article 694 s'applique en revanche aux servitudes apparentes mais discontinues. Dans le premier cas, il n'est pas nécessaire de produire le titre qui a opéré la séparation, car l'existence d'un aménagement permanent et apparent est présumée traduire la volonté du propriétaire commun d'établir une servitude. Au contraire, si l'aménagement correspond à une servitude apparente, mais discontinue, cette servitude naît bien, elle aussi, de la séparation des fonds en vertu de la destination du père de famille, mais seulement si l'acte de séparation ne contient "aucune convention relative à la servitude". Par suite, celui qui invoque la servitude doit prouver cette circonstance et, à cette fin, produire l'acte de séparation des fonds, afin que le juge puisse vérifier que cet acte ne contient aucune stipulation contraire au maintien de la servitude.

La possibilité d'établir par destination du père de famille une servitude discontinue mais apparente semblant encore assez souvent méconnue, ce principe a été rappelé par un arrêt du 24 novembre 2004 (42) qui énonce, pour casser une décision qui avait retenu à tort que seules les servitudes continues et apparentes pouvaient être établies par destination du père de famille, que "la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues, lorsqu'existent, lors de la division du fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien".

Un arrêt du 19 février 2003 (43) a en outre rappelé que l'aménagement des fonds constituant la destination du père de famille doit avoir été réalisé par le propriétaire avant leur séparation et subsister à ce moment, faute de quoi il ne peut révéler l'intention du constituant d'assujettir une parcelle à une autre.

Cet arrêt a cassé, pour manque de base légale, une décision qui avait admis la protection possessoire d'une servitude de passage par destination du père de famille, en visant "les restes d'un portillon", sans rechercher si ce portillon existait lors de la division des fonds."

source:

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2004_173/deuxieme_partie

Par **morobar**, le **05/07/2017 à 15:53**

C'est une discussion intéressante, mais qui est étrangère à la prescription évoquée par la commune.

Il ne reste donc à notre contributeur que de vérifier s'il s'agit d'un chemin qui existait avant l'éventuelle division du terrain en 4 lots

Sinon pas d'acte, pas de servitude.

Il est à noter qu'il appartient au voisin prétendant au bénéfice de la servitude d'en démontrer le bien-fondé.

Il n'y a donc pas d'initiative à prendre, simplement refuser le droit de passage jusqu'à démonstration de ce droit.

Par **amajuris**, le **05/07/2017 à 16:08**

je ne vois pas en quoi la commune est concernée par une prescription d'une servitude existante entre 2 parcelles.

de tout façon s'agissant d'un chemin rural donc appartenant au domaine privé de la commune, celle-ci n'a aucune obligation d'entretien.

la commune n'a d'obligation d'entretien que pour les voies communales appartenant à son domaine public.

Par **cm3**, le **05/07/2017 à 18:12**

Excusez moi, je ne comprends pas vos réponses.

Est-ce qu'à partir du moment où il existe un chemin communal, même non entretenu, on peut parler de servitude issus d'un arrangement de plus de 30 ans, puisque ces terrains ne sont pas enclavés? Les propriétaires des terrains ne peuvent-ils pas se tourner vers la mairie pour rendre ce chemin carrossable, dans le cas où je ferme?

Par **amajuris**, le **05/07/2017 à 18:23**

comme cela a déjà été dit, la mairie n'a aucune obligation d'entretien d'un chemin rural. dès l'instant où une parcelle n'a aucune issue ou une issue insuffisante sur la voie publique, elle est enclavée, sachant qu'un chemin rural n'est pas une voie publique.

ce n'est pas la mairie qui va régler votre problème si elle ne veut pas.

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en la matière.

une servitude est une charge imposée à un fond (servant) au profit d'un autre fonds (dominant), les fonds étant des terrains privés.

l'existence d'un chemin rural ne crée pas de servitude.

la servitude s'éteint par le non-usage trentenaire (art.706).

Par **morobar**, le **06/07/2017 à 07:59**

Je crois qu'on dérape.

Soit le chemin appartient à notre ami, ce qui paraît être le cas, soit il appartient au domaine communal.

Par **cm3**, le **06/07/2017 à 09:30**

Merci pour vos reponses

Excusez moi mais la commune n'a aucune obligation d'entretien mais une obligation de conservation et de securité des usagers, non?

A qui donc incombe l'entretien de ce chemin communal?

Car en fait n'importe qui peut crée des chemins n'importe où en l'occurrence sur des terrains privés car personne n'entretien les chemins existants?

Que veut dire "insuffisant" dans ce cas?

Par **Lag0**, le **06/07/2017 à 13:04**

[citation]Soit le chemin appartient à notre ami, ce qui parait être le cas, soit il appartient au domaine communal.[/citation]

Il y a 2 chemins...

L'un, communal, extérieur aux parcelles, et l'autre sur la parcelle de cm3.

Par **morobar**, le **06/07/2017 à 16:22**

Oui j'ai bien compris, mais le sujet est le chemin qui serpente sur les terres de notre ami, et non le chemin communal accessible seulement en 4X4 ou à pied.

C'est celui-ci qui un coup supporte une prescription trentenaire au bénéfice...de la commune ?

Une autre fois issu de la division du père de famille..

J'ai avis qu'on ferme le tout et que celui qui prétend avoir un droit de passage le justifie.

Par **Lag0**, le **06/07/2017 à 19:57**

[citation]C'est celui-ci qui un coup supporte une prescription trentenaire au bénéfice...de la commune ? [/citation]

Il n'a jamais été question de cela. La commune a simplement répondu à cm3 que, puisque ses voisins utilisaient ce chemin depuis plus de 30 ans, ils avaient une servitude par prescription. Ce n'est pas la commune qui bénéficie de cette servitude.

Par **morobar**, le **07/07/2017 à 08:29**

Il s'agit d'une servitude discontinue donc non susceptible de bénéficier de la prescription. J'en reviens donc à ma conclusion: on ferme et on laisse venir surtout en présence d'un défaut d'enclavement.

Par **Lag0**, le **07/07/2017** à **08:52**

[citation]Il s'agit d'une servitude discontinue donc non susceptible de bénéficier de la prescription. [/citation]

Pas sur...

Voir message d'Amatjuris plus haut dans ce fil.

Par **cm3**, le **07/07/2017** à **09:23**

Bonjour

Je pense que l'enclavement donc la servitude sera déterminé par la nature du chemin dit communal par la mairie. Car si je comprend bien "chemin communal" n'existe pas. Soit c'est un chemin rural donc privé, la mairie n'a pas d'obligation d'entretien, soit c'est une voie communale donc publique, la mairie a obligation d'entretien. A la mairie ils n'ont pas su me le dire...

Il apparaît sur le cadastre mais n'a aucune dénomination

Par **morobar**, le **07/07/2017** à **12:07**

Chemin rural donc PUBLIC.

Si le chemin est privé c'est à dire que son assiette appartient à un ou plusieurs propriétaires privés, cela ne concerne en rien la commune, et sa dénomination peut être folklorique, de sente à autoroute au gré de son propriétaire

La commune n'a pas l'obligation d'entretenir les voies de son domaine PRIVE communal.

Le domaine d'une commune se partage entre domaine public et domaine privé, domaine pour lequel la commune est assujettie aux mêmes règles qu'un propriétaire, avec usucapion, prescription...