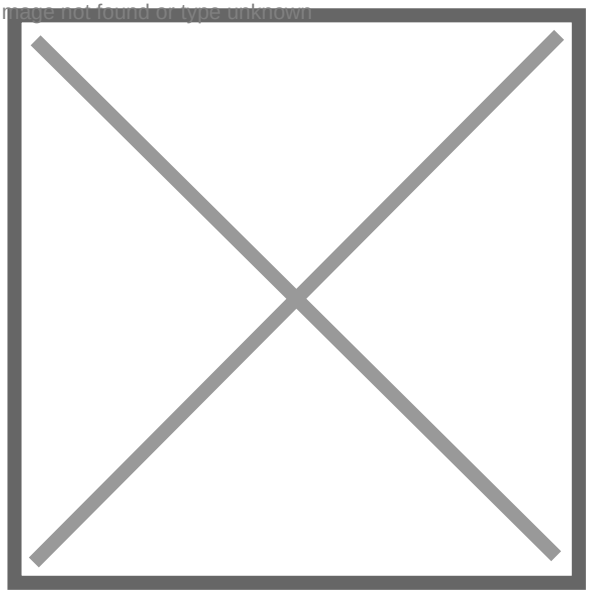
Image not found or type unknown



Maison enclavée et voisin

Par **Chapak**, le **05/03/2014** à **09:41**

Bonjour,

J'habite depuis 17 ans dans une petite maison sur un terrain de 300m2, dans un lotissement très ancien, sans accès voiture, car dans une impasse étroite.

Depuis quelques années, suite à des travaux sur la voirie, il est devenu absolument impossible de se garer à proximité et la situation est devenu invivable : obligé de louer un garage situé à 700m de chez moi.

J'ai appris récemment l'existence d'une loi sur la servitude de passage : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2040.xhtml

L'ouverture d'un accès pour voiture sur mon terrain serait possible en mordant de 1m sur le terrain de ma voisine. Cela impliquerait juste des travaux (déplacement de clôture et de portail), que je suis prêt à financer, pour élargir mon impasse.

Or la voisine est une personne âgée (90 ans), sous tutelle de ses fils, lesquels refusent catégoriquement toute idée de modification sur leur terrain, soit-disant pour ne pas perturber leur mère âgée.

Aucune négociation possible, donc.

Ils essaient de me culpabiliser. Si j'essaie de forcer les choses, je passe pour un salaud, et sinon, ils me mettent dans la situation d'attendre patiemment que cette brave dame décède (ce que par ailleurs je souhaite le plus tard possible), sans garantie en plus que cela change leur position sur la question ensuite.

En fait, j'ai bien compris qu'ils préfèrent me laisser dans l'impasse (c'est le cas de le dire), me pousser à déménager, de façon à éventuellement racheter à bas prix ma propriété mitoyenne de leur futur héritage, et qui est actuellement invendable en raison de ce problème.

Que faire ? Dois-je saisir les tribunaux ?
Est-ce que le fait qu'une personne âgée habite sur la propriété empêche l'application de la loi sur les servitudes de passage ?

Merci de me donner vos avis.

Par **alterego**, le **05/03/2014** à **16:35**

Bonjour,

Vous dites habiter dans un lotissement. Merci de préciser si le terrain des voisins sur lequel vous envisagez demander un droit de passage, est aussi situé dans ledit lotissement ?

Cordialement

Par **aguesseau**, le **05/03/2014** à **17:22**

bjr,
même si vous obtenez ce droit de passage chez votre voisin, il demeure propriétaire du terrain sur le quel est situé le tracé du droit de passage donc cela ne vous autorisera pas à déplacer votre clôture chez votre voisin.
par contre vous pouvez demander à acheter la bande de terrains qui vous permettrait d'accéder à la voie publique.
sur un plan purement juridique 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.

cdt

Par **Chapak**, le **05/03/2014** à **19:26**

Merci pour vos réponses rapides.

@alterego : les voisins sont dans le même lotissement ; c'est un très très vieux lotissement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

qui date de la fin du XIXè.

@aguesseau : l'idée que j'avais, c'était d'élargir le passage actuel (que j'utilise à pied) qui longe le terrain du voisin sur 10m. Ce passage fait environ 1m20 de large et il suffirait donc de déplacer leur muret et leur clôture d'un petit mètre pour que je puisse passer.

Par **aguesseau**, le **05/03/2014** à **19:59**

bjr,
ce n'est donc pas un droit de passage que vous voulez mais vous voulez annexer cette bande de terrain, ce qui est différent.
je constate que vous n'avez pas lu mon précédent message.
si vous voulez déplacer la clôture vous devez acheter cette bande de terrain mais votre voisin n'a aucune obligation d'accepter cette transaction.
je comprends que les petits enfants refusent de perdre la jouissance de ce terrain qui appartient à leur grand mère.
cdt

Par **Chapak**, le **06/03/2014** à **00:27**

Bonjour,

J'avais bien lu votre message et je n'ai jamais dit que je voulais "annexer" cette bande de terrain. Je veux juste pouvoir rentrer une voiture chez moi et il me semble qu'entre la solution qui consisterait à traverser leur terrain et passer par leur portail et celle qui consisterait juste à déplacer leur clôture de 1m pour me permettre d'avoir une entrée indépendante, le choix devrait être évident pour eux. Mais je suis ouvert à toute proposition, sauf qu'ils ne veulent rien entendre.

Concernant la grand-mère, le "soit-disant" problème n'est pas la perte de terrain, mais le dérangement occasionné par les travaux. Ils m'ont dit qu'éventuellement, on verrait "après"... Bref, pour gagner du temps. En attendant, il me demandent si je veux pas vendre ma maison (un bouchée de pain, bien sûr).

Malgré tout le respect (et même l'affection) que j'ai pour cette dame âgée, est-ce que son état de personne âgée empêche l'application de la loi ?

Je suis coincé dans cette maison, quasiment impossible à vendre, et où il est impossible de recevoir des livraisons ou faire des travaux de rénovation...

Cordialement.

Par **alterego**, le **06/03/2014** à **11:02**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

"J'habite depuis 17 ans dans une petite maison sur un terrain de 300m2, dans un lotissement très ancien, sans accès voiture, car dans une impasse étroite.

Depuis quelques années, suite à des travaux sur la voirie, il est devenu absolument impossible de se garer à proximité..."

Ce qui signifierait qu'avant les travaux de voierie vous pouviez stationner votre véhicule dans le lotissement à proximité de votre fonds et non pas sur celui-ci, ce dont vous vous "satisfaisiez" compte tenu de la description des lieux.

Aujourd'hui, au bout de x années, vous souhaitez pouvoir le faire, amiablement ou en obligeant vos voisins à vous accorder une servitude de passage (Code Civil, art. 682), alors qu'auparavant vous n'en éprouviez pas la nécessité.

Les imaginant mal accéder à votre requête, il est à craindre que vous ayez à engager une procédure devant le T G I sans garantie d'avoir gain de cause. Procédure longue et coûteuse si appel et Cour de Cassation, ce toujours sans garantie.

" les voisins sont dans le même lotissement ; c'est un très très vieux lotissement qui date de la fin du XIXè."

Avez vous, préalablement à votre demande aux voisins, consulté le cahier des charges du lotissement en vigueur ?

Je connais divers lotissements récents, dans le Var et ailleurs, dans lesquels certains propriétaires sont obligés de laisser leurs véhicules, à l'intérieur soit, mais à l'entrée de ceux-ci et de se rendre à leurs villas à pied. Tous ont accès à la voie publique, puisque les lotissements y ont obligatoirement accès.

Vôtre cas est à n'en pas douter plus complexe pour les raisons que vous avez exposées, mais accès à la voie publique vous l'avez.

Si plusieurs sont dans votre cas, on comprend que les garages à proximité soient rares et chers.

Sur ce, vous ne perdez rien à tenter votre chance, mais vous ne pouvez pas blâmer vos voisins de s'opposer à votre demande.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés