



Consultation sur information-juridique.com

Par **cointreau**, le **15/10/2013** à **20:26**

Bonjour,

j'ai consulté un site en ligne payant information-juridique.com concernant la possibilité d'avoir un droit de passage pour un terrain arrière qui me semblait enclavé, suite à leur réponse favorable, j'ai fait venir un huissier de justice pour constater l'enclavement mais il m'a annoncé que contrairement à ce qu'on m'avait écrit, il n'y avait pas d'enclavement et aucune chance d'obtenir un droit de passage.

J'ai essayé de recontacter information-juridique.com sans aucun succès, j'ai mis un commentaire défavorable qui a été transformé en commentaire très favorable à mon insu !
Peut-on avoir confiance en ces consultations en ligne ?

Par **amajuris**, le **16/10/2013** à **10:12**

bjr,

on peut avoir des avis divergents, voir contraire sur l'application de la loi.

c'est pour cette raison qu'il existe des tribunaux de plusieurs degrés et une cour de cassation. ensuite le site que vous avez contacté vous a répondu en fonction des éléments que vous lui avez donnés.

en particulier sur l'enclavement d'un terrain dont la définition est assez claire, le site a dû vous répondre ce que dit le code civil en fonction des renseignements fournis.

ce genre de site donne des réponses payantes mais moins chères qu'une consultation juridique chez un avocat donc la qualité de la réponse est sans doute en rapport avec le prix payé.

d'ailleurs le titre du site est clair c'est information juridique (comme sur ce site) et non consultation juridique qui ne peuvent être données par des professionnels du droit.

cdt

Par **cointreau**, le **16/10/2013** à **10:25**

Bonjour,

Moralité, il est donc difficile de savoir si l'on a raison ou tort ? information-juridique me dit oui, il y a enclavement, et l'huissier me dit : Non ?

Le pire c'est quand même Information-juridique qui fait paraître un commentaire à l'opposé de celui que j'avais rédigé! ça , ça me semble complètement illégal, et pour un site de conseil juridique c'est scandaleux, n'est-il pas ?

Par **trichat**, le **16/10/2013** à **10:49**

Bonjour,

Sur la question de l'enclavement, je rejoins le point de vue d'amatjuris.

L'on ne peut répondre à une question qu'autant que l'on dispose de tous les éléments pour y répondre correctement.

Une question similaire a fait l'objet d'une question identique sur ce site, il y a moins de deux jours. Une adresse de site était jointe afin de bien visualiser la situation topographique du terrain dont le désenclavement était demandé. A part la difficulté de d'appréhender le plan (difficultés rencontrées par plusieurs intervenants), un modérateur l'a clairement fait apparaître sur un post, et là la réponse devenait assez évidente. Sachant qu'en cette matière, lorsqu'il y a litige, il faut s'adresser au tribunal compétent qui tranchera. Et appel de ce jugement, puis éventuellement cassation de l'arrêt pourront s'ensuivre.

Quant à la modification d'une appréciation négative, c'est peu "far-play". Mais ce n'est pas la première fois que se produit ce type de correction sur des sites internet. Il manque sans doute une autorité de contrôle.

Cordialement.

Par **trichat**, le **16/10/2013** à **10:55**

Ci-dessous, référence de la question posée; vous pourrez constater que plusieurs échanges ont été enregistrés pour une question similaire à la vôtre:

Cas particulier de servitude de passage

Sujet vu 137 fois - 14 réponse(s) - 1 page(s) - Créé le 13/10/13 à 14:49

> Droit de l' Immobilier > Urbanisme & Construction

Par **cointreau**, le **16/10/2013** à **11:23**

Je me suis rendu sur les pages que vous m'avez conseillées et c'est effectivement très instructif mais je n'ai pas trouvé réponse à mon problème.

Ma maison est mitoyenne sur 2 cotés avec un jardin devant donnant sur la route et un jardin arrière donnant sur un champ. Le seul passage entre les terrains est donc ma maison, il faut traverser le séjour puis l'entrée donc trois portes à franchir avec plusieurs marches.

Dans ce jardin arrière il y a de très vieux arbres qui, lorsqu'ils meurent, sont évacués en morceaux par les champs.

Le propriétaire du champ en contre-bas de mon jardin arrière veut clôturer son terrain m'empêchant d'évacuer mon bois. Ceci qui me contraindrait à traverser la maison par la porte du séjour et de l'entrée avec de plus quelques marches pour rejoindre le jardin devant qui donne sur la route. Cette dernière solution semble pharaonique pour évacuer plusieurs tonnes de bois.

Puis-je exiger un droit de passage à mon voisin propriétaire du champ?

Un conseiller m'a répondu favorablement en s'appuyant sur l'article 682 du code civil, mais, ayant fait venir un huissier pour constater l'enclavement, sa réponse est non car ma propriété, bien que constituée de plusieurs parcelles est une entité au sens de la loi et cette entité à un accès direct sur la route.

Quel est votre avis? et comment puis-je faire pour évacuer ces vieux arbres de 30m lorsqu'ils meurent ?

Par **trichat**, le **16/10/2013** à **11:47**

Bonjour,

Je confirme l'analyse de l'huissier: votre habitation et le terrain qui l'entoure ne constituent pas en ensemble enclavé au sens de l'article 682, car vous disposez d'un accès à la voie publique (ou privée si vous êtes dans un lotissement).

Je comprends votre problème d'évacuation des "décombres" de vos vieux arbres, mais sans un arrangement amiable avec votre voisin, vous devrez débiter ce bois en petits morceaux pour le sortir de votre propriété. Sauf à disposer d'une cheminée ou d'un poêle à bois pour le consommer.

Plus facile à dire qu'à faire, mais ces arbres auraient du être abattus lorsque le terrain permettait une circulation libre de toute entrave.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **16/10/2013** à **12:05**

bjr,

sur un plan purement juridique, le propriétaire du champ en application du droit de propriété a le droit clôturer son champ puisqu'il n'y a pas de titre de servitude de droit de passage grevant

sa propriété.

ensuite au sujet de l'enclavement de votre propriété, je partage la position de l'huissier dans le sens où votre propriété ayant un accès direct avec la voie publique, on ne peut pas considérer que votre parcelle soit enclavée.

le constructeur de votre maison en construisant en mitoyenneté sur les côtés a enclavé volontairement la parcelle à l'arrière de la maison ce qui vous interdit d'exiger de votre voisin un droit de passage.

donc seule la voie de la négociation avec le propriétaire du champ vous est ouverte car un arbre ne meure pas tous les jours.

peut être qu'en lui faisant cadeau du bois cela réglerait votre problème.

il existe toujours la solution de le débiter en longueur de 1 m ou 50 cm comme le font les forestiers et de l'évacuer en passant par votre maison.

cdt

sinon il vous restera le recours à un tribunal mais sans aucune garantie d'obtenir satisfaction.

Par cointreau, le 16/10/2013 à 12:39

Bonjour,

en fait l'enclavement de la partie concernée existe depuis 1900 mais comme le champ qui prolonge la dite partie appartenait au même propriétaire, il n'y avait aucun problème. Dans les années 1950 des découpes et ventes parcellaires ont eu lieu qui ont conduit à la situation actuelle.

La situation qui me préoccupe aujourd'hui est l'intention du vieux propriétaire actuel de clôturer son champ.

Quant aux arbres, ils font plus d'un mètre de diamètre et une simple rondelle de 20cm d'épaisseur pèse environ 200 kg, il faut donc impérativement un mini tracteur pour évacuer le bois ce qui est impossible au travers de ma maison.

J'ai entendu parler du "droit de tour d'échelle" qui me permettrait d'exiger un passage pour évacuer mon bois? Qu'en est-il?

Merci de votre aide

Par amajuris, le 16/10/2013 à 13:00

bjr,

le tour d'échelle est un usage non inscrit dans le code civil qui permet l'entretien d'une façade donnant sur une propriété voisine et dont l'accès n'est possible qu'en passant chez le voisin. mais en cas de refus du propriétaire, vous êtes toujours contraint de passer par la case tribunal qui en l'absence de solution vous donnera sans doute l'autorisation mais le propriétaire peut vous demander une indemnité en particulier si à chaque fois il doit démonter sa clôture et remettre en état son terrain.

mais qui a construit cette maison sur limites ?

CDT

Par cointreau, le 16/10/2013 à 13:22

toutes ces maisons n'étaient au départ qu'une grande propriété viticole entièrement construite avec une grande cour centrale et des champs ou plutôt des vignes tout autour.
La dernière construction contre ma maison actuelle (datant de 1770) fut, d'un côté, le château construit en 1900. De l'autre côté de ma maison l'autre mitoyenneté étaient les écuries qui datent de 1800.

Par **jibi7**, le **16/10/2013 à 14:40**

je ne savais pas qu'il s'appelait tour d'échelle mais j'ai en effet eu affaire à ce droit d'usage en cas de travaux d'entretien de maisons mitoyennes. Ou même de nécessité d'appuyer un échafaudage en partie sur une parcelle mitoyenne.
Dans les cas cités il m'avait été indiqué que l'accord devait être demandé mais que pour le refuser cela devait être difficile.
Bien que vivant dans une région où règne un droit local je ne pense pas que pour des usages précis, limités dans le temps ou d'urgence etc.. on puisse vous priver de fait de la jouissance de votre propriété.
Sinon comment feraient les pompiers en cas d'inondation et d'incendie?
Et comment font vos voisins mitoyens ?
Si vous vous inspirez de ce qui se passe dans les régions où il y a des éleveurs, des chasseurs, des clôtures électrifiées ou pas (ou même des vidéos de surveillance pour protéger les récoltes des rapines!!!)
vous pourrez sûrement trouver une solution commune aux 3 propriétés mitoyennes par exemple, s'il y a une clôture réserverait une ouverture amovible temporairement à négocier.
Vu l'ancienneté des maisons et des situations que vous évoquez je me demande aussi s'il n'y aurait pas des prescriptions acquiescées ou trentenaires ...? qui vous assureraient du maintien d'un droit d'usage de fait et imposé par des configurations naturelles et constantes..

Une concertation sur place et en mairie avec un médiateur pourra lever les difficultés plus facilement qu'un affrontement judiciaire.

Par **alterego**, le **29/10/2013 à 21:14**

[s]Question Cointreau[/s]

Bonjour,

Je partage les réponses précédentes.

Le droit de passage ne peut être demandé que si le fonds est réellement enclavé, c'est à dire qu'il n'a aucune issue sur la voie publique ou qu'une issue insuffisante. Il ne doit pas être accordé pour une simple commodité, mais doit être justifié par la nécessité.

Vous avez une issue sur la voie publique.

Vous semblez confondre mitoyen et **contigu**.

Votre voisin a décidé de se clore, vous ne pouvez l'empêcher de le faire, quand bien même auriez-vous bénéficié d'une servitude de passage.

Vous n'avez pas bénéficié jusque-là d'une telle servitude ***mais seulement d'un acte de pure faculté ou de simple tolérance (art. 2262 du Code Civil)***, auquel il est ou était en droit de mettre fin à tout moment.

Quant à votre bois, vous allez devoir envisager le débiter sur place et l'évacuer par la voie publique.

Le site que vous mettez en cause n'aura pu vous répondre qu'à partir des informations que lui aviez communiquées. Une question mal renseignée ne peut conduire qu'à ce genre de désagrément.

Cordialement

N. B. Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.

Par cointreau, le 30/10/2013 à 22:48

Bonsoir Alterego

Merci de votre réponse, malheureusement, pour pouvoir évacuer le bois de cet arbre comme pour les suivants (je rappelle que ce sont des arbres bicentenaires de plus de 30 mètres de haut, des troncs supérieurs à 1m de diamètre, un volume estimé à plus de 30 m³, la moindre rondelle pèse plus de 150kg) il me faudrait alors traverser ma maison pour rejoindre mon autre jardin de l'autre côté de la maison et qui donne effectivement dans la rue.

Je n'imagine aucune solution rationnelle pour traverser la salle de séjour et la petite entrée dont une porte de 80cm et trois marches carrelées avec tout ce bois?

Le passage direct au travers du champ existe depuis plus de 30 ans mais il n'en existe plus de traces écrites, les deux propriétaires précédents l'utilisaient, d'autant que l'un d'eux avait fait construire les piliers du portail en 1986 pour aménager plus officiellement ce passage existant.

Donc est-il possible d'obtenir une servitude trentenaire?

Sinon on m'a évoqué la destination du père de famille, sachant qu'à l'époque la partie concernée de mon jardin faisait partie de champ en contrebas?

Merci de vos aides

Cordialement