



## Devoirs et droits pour accès maison enclavée

Par **galantee**, le **30/10/2016** à **16:02**

bonjour,

J'ai changé de voisins ettttt compliqué.

Je suis propriétaire d'une bande terrain fermée par portail qui donne accès à celui ou est construite ma maison ainsi qu'à une petite maison de vacances. Aucun acte n'a jamais été rédigé malgré que l'eau, téléphone et électricité de 3 maisons en plus de la mienne y passe. Les nouveaux propriétaires de cette petite maison ne souhaite pas communiquer, voir même peuvent être désagréables avec mes invités lorsqu'ils gare leur voiture chez moi, ils veulent l'accès complètement libre.

A ce jour je leur ai juste demandé de me tenir informé de leur venue afin de pouvoir leur laisser l'accès sereinement à leur arrivée, d'être compréhensif et agréable avec les visiteurs, qu'il suffisait de communiquer même si eux ont besoin un jour d'y stationner quelque chose pas de problème et qu'il devaient comprendre qu'ils traversaient une propriété privé et que la moindre des choses était de respecter la fermeture du portail car il laisse tout ouvert quand ils partent. Au secours!!

merci pour votre aide

Par **galantee**, le **30/10/2016** à **16:13**

Je rajoute que suite à ma demande ils ne me préviennent toujours pas quand ils viennent (au moins deux semaines par mois), qu'ils ne sont pas contents quand ils arrivent se garant derrière moi me bloquant la sortie alors que si j'avais été au courant je me serais organisée autrement, qu'ils laissent toujours ouvert le portail en sortant voir même quand ils retournent à leur résidence principale (j'ai un enfant en bas âge, des chiens et comme tout le monde des

affaires auxquelles je tiens dehors). J'ai bien pensé à organiser un autre chemin pour eux mais par une zone boisée protégée, il va me falloir quelques recherches de propriété et est ce possible? Car s'ils ont un accès par la zone boisée ils ne seront plus "enclavés" et là je ferme mon terrain et on n'en parle plus. je suis très angoissée par la situation et handicapée pour mon travail

Par **amajuris**, le **30/10/2016 à 18:57**

bonjour,  
si vos voisins bénéficient d'un titre de servitude de passage sur votre terrain , vous devez leur laisser l'accès libre en toutes circonstances sur le tracé de ce droit de passage.  
par contre s'il existe un portail, ils doivent l'ouvrir et le refermer après usage.  
salutations

Par **wolfram2**, le **05/11/2016 à 11:55**

Bonjour Madame, Bonjour Amatjuris

Madame, Monsieur

LA situation d'enclave correspond au droit de servitude prévu par le Code civil. Vous ne pouvez le leur contester, il doit s'exercer sur le trajet le plus direct depuis la voie publique jusqu'à leur propriété.

Vous avez le droit de cloturer l'accès à votre propriété, mais vous devez fournir au propriétaire du fonds dominant (ce sont les termes du Code civil) les moyens (clés, etc) de manœuvrer le portail. Bien sur, ils doivent le refermer. Votre véhicule ne peut stationner sur l'assiette du droit de passage.

Dans un message à venir, je vous donnerai toutes les références du Code civil sur le sujet, dont hélas, j'ai pu apprendre pas mal de choses en dix ans que nous essayons de recouvrer un droit de passage conventionnel créé par un acte notarié de partage familial du 18 prairial an IX (1801).

A bientôt. Bon courage et patience.  
Wolfram

Par **wolfram2**, le **05/11/2016 à 14:49**

Re bonjour, Madame

A défaut de disposer d'un Code civil papier, Sur Légifrance.gouv.fr allez consulter et copier dans le Code civil les articles 682 à 685-1 qui vous diront le minimum de ce qu'il faut savoir sur le droit de passage prévu par la loi encas de terrain enclavé.

Consultez aussi des articles 697 à 706 pour ce qui concerne les Droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

Vous et votre voisin, connaissant alors plus précisément les droits et les devoirs de chacun, vous devriez arriver à une cohabitation paisible.

L'assiette du droit de passage doit rester libre, mais il est aussi de votre droit de clore votre héritage dit l'art. 647 et pour répondre au besoin de l'art. 682, il suffit que vous donniez à votre voisin tout ce qui est nécessaire pour user de la servitude (les clés du portail, art.696).

Bon courage.

Selon votre voisinage, Mairie, organismes d'aide aux victimes, d'accès au droit, faites vous conseiller. Eventuellement demandez une conciliation au Juge de proximité (gratuite), pas une médiation qui elle est payante.

Mais donc, conclusion, eu égard à la situation d'enclave, la loi donne à votre voisin le droit de passer sans entrave sur votre terrain. Et aussi de refermer le portail après son passage.

Pax Domini (Respublica) sit semper vobiscum.

Wolfram

Par **morobar**, le **05/11/2016 à 17:15**

Bonjour,

On ne connaît rien de la situation exacte des terrains et de la voirie.

On sait par contre qu'aucune servitude n'est établie.

Il appartient au fonds dominant de réclamer une servitude de passage ainsi qu'une servitude de tréfonds et d'en payer le prix.

Et bien sûr de faire acter cette servitude.