



Droit de passage pour l'accès d'une propriété enclavée

Par **looping25**, le **29/11/2010** à **09:03**

Bonjour,
Voici mon problème actuel assez compliqué.

J'habite une maison appartenant aux parents de ma compagne, cette maison est enclavée et l'accès d'origine n'existe plus car à l'origine la maison construite a été divisée en deux parties et les escaliers (unique moyen d'accès officiel) passe directement dans la propriété du voisin partageant cette maison.

Le seul moyen d'accès à présent est un chemin existant depuis toujours qui mène à une autre maison (en ruine) et qui appartient à un troisième propriétaire (propriétaire aussi de tout le chemin), celui-ci étant légèrement.... débile (pour rester polis) fait tout son possible pour m'empêcher le droit d'accès.

Le chemin existant a été détruit et modifié pour la construction d'un mur séparant son terrain du nouveau chemin, le problème est que ce propriétaire recouvre sans cesse de terre très meuble et sans aucune pierre ce qui a pour conséquence de créer avec la pluie une boue très instable de plus de 20 cm qui rend l'accès impossible aux automobiles et aussi à pied car impraticable (conséquence de ma traversée d'hier soir une chute assez violente sur l'épaule gauche et depuis douleurs entre omoplates, cage thoracique et aux cervicales).

Le chemin fait entre 80 et 100 m et avec une pente de près de 10%.

Mes beaux parents étant assez âgés et très fatigués ceux-ci s'avouent vaincus d'avance et ne veulent pas entendre raison sur leur droit réels.

Merci d'avance pour votre aide éventuelle.

Par **mimi493**, le **29/11/2010 à 14:41**

Le problème est que c'est le fond ayant crée l'enclavement qui doit une servitude de passage. Votre description n'est pas du tout claire, mais j'ai vraiment l'impression que l'enclavement résulte d'une division d'un des fonds.

Par **amajuris**, le **29/11/2010 à 15:58**

bjr,

j'ai la même lecture que mimi.

la servitude passage doit se faire sur la partie divisée (servitude par destination de père de famille).

le 3° propriétaire n'est pas obligé de vous laisser un passage à moins que vous ayez avec cette parcelle une servitude de passage dument établie.

Article 684

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

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

cdt

Par **looping25**, le **30/11/2010 à 16:32**

Justement, suite à cette division il n'existe pas de passage autre que l'intérieur de la propriété du voisin (quand je parle l'intérieur c'est vraiment l'intérieur de la propriété, devant les fenêtres des chambres, la cuisine...) et par escaliers qui traverse donc toute cette propriété qui entraînerait donc beaucoup de préjudices à mon voisin, le seul autre accès est ce chemin qui a toujours existé.

De plus, depuis la division (plus de 20 ans) et ce depuis plus de 10 ans un garage a été construit sur le passage qui existait auparavant. (bon... sans permis de construire).

Milles excuses si mes mots ne conviennent pas toujours et si mes explications ne sont pas très claires cependant vous aviez tout deux compris là où je voulais en venir.

Par **mimi493**, le **30/11/2010 à 16:35**

[citation]ce depuis plus de 10 ans un garage a été construit sur le passage qui existait auparavant. (bon... sans permis de construire). [/citation]

Ce passage est sur quel fond ?
Ce garage est sur quel fond ?

Si jamais, ce garage est sur le fond servant (fond issu de la division) ou le fond enclavé, qu'il empêche le passage, il faudra le détruire et rétablir le passage pour désenclaver le fond enclavé. On ne peut exiger un droit de passage chez un tiers, si on a sciemment obturé un passage existant sur son fond.

Par **looping25**, le **30/11/2010** à **16:51**

Ha non , le garage lui est sur le fond de mon voisin mais ce que j'ignore c'est si la division résulte de son achat de cette partie de la maison ou si cette partie suite a la division a été revendue par la suite a ce présent voisin,j'ignore si cela a une importance.
La traversée de la propriété de mon voisin provoquerait trop de préjudice car cela viole leur intimité dans le sens ou je traverse leur jardin,leur terrasse passe sous leur fenêtre de plein pied,passe devants la porte de leur cuisine... alors qu'un chemin d'accès provoquant bien moins préjudice au troisième propriétaire existe déjà.(bien qu'actuellement impraticable par les boues)
Je serais contraint donc d'abandonner cette maison et ce terrain ?
Je n'ai vraiment aucune connaissance juridique,veuillez pardonner mon ignorance.

Par **mimi493**, le **30/11/2010** à **20:44**

Si vous voulez en arriver peut-être à une procédure judiciaire, vous devez reconstituer l'historique (voyez en allant au cadastre).

Il est possible que vous soyez contraint d'exiger la démolition du garage pour que le droit de passage soit respecté, ou non.