



Droit de passage sans preuve legale

Par **patgi**, le **20/10/2013** à **15:54**

[fluo]bonjour[/fluo]

mon voisin proprietaire d un terrain enclave passe par mon terrain alors qu il ne possede aucun droit de passage et qu il n a jamais fais de demande de desenclavement car jai achete il y a trois ans et sur mon acte de vente on ne mentionne aucune servitude.

Au debut je lui ai propose de passer par le fond du terrain (qui fait plus de 5000M carre)au lieu de passer devant la porte du cabanon;chemin que j ai trace qui est carrossable et direct d acces chez lui il semblait ok puis il nous demande de payer tout les frais plus de le faire notarie(la belle aubaine)

j ai decide de fermer et de l obliger a passer par le fond.

notaires, cadastre et geometres ne nous donne aucune reponse claire ras le bol

si vous pouviez me dire quelle solution adopter tout en restant dans mon droit , je sais que les terrains enclaves doivent etre accessibles mais rien n a ete fait legalement

et je pense qu il attend que je lui apporte tout sur un plateau !!!!!merci de m aider

Par **amajuris**, le **20/10/2013** à **15:59**

bjr,

un droit de passage se prouve par un titre notarié et non par une usage même prolongé.

cdt

Par **patgi**, le **20/10/2013** à **16:23**

bjr,
merci de votre reponse rapide
même pour un terrain enclavé?
Si je ferme mon terrain je pensais faire constater par huissier qu'un chemin donne toujours accès à sa propriété.
Mais je désire par la suite qu'il entame une procédure de désenclavement.
comment l'y obliger?

Par **amajuris**, le **20/10/2013 à 16:30**

bjr,
même pour un terrain enclavé, en cas de refus le demandeur doit saisir le tribunal.
mais apparemment le terrain n'est pas enclavé puisque vous parlez d'un chemin existant.
cdt

Par **patgi**, le **20/10/2013 à 16:58**

Lorsque nous avons acheté le terrain le voisin passait déjà par là, apparemment il avait l'autorisation orale du père de l'ancien propriétaire mais aucun écrit ou acte notarié c'est pour cela que nous avons été très conciliants au début, conscients de la situation, ce chemin mène à mon cabanon qu'il dépasse pour arriver chez lui
je suis allé en mairie et au cadastre pour vérifier si on pouvait supposer un chemin rural ou d'exploitation mais là encore rien

Par **alterego**, le **20/10/2013 à 17:16**

Bonjour,

Pour réclamer un droit de passage, le fonds doit être réellement enclavé.

L'article 683 du Code Civil précise que ***le passage doit être régulièrement pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.***

Si le trajet que souhaite emprunter le voisin est le plus dommageable pour vous, vous devrez soit lui faire entendre raison, soit, s'il persiste, l'obliger.

En cas de désaccord il y aura lieu de saisir le TGI. Un expert sera désigné. Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le passage répondant aux exigences de l'article 683 du Code Civil. Ils devront tenir compte non seulement des intérêts de l'héritage soumis à la servitude (le vôtre) mais encore des nécessités d'exploitation et d'utilisation normale du fonds enclavé.

La règle du trajet le plus court reçoit exception lorsqu'un trajet plus long est moins dommageable pour le fonds sur le quel il peut s'établir.

Dans le cas de la construction d'un chemin destiné à son passage, le propriétaire du fonds enclavé doit participer à la construction.

Notez que l'indemnité qui vous est due pour accorder le droit de passage, actuel ou le plus long est, dit l'article 682 du Code Civil, ***proportionnée au dommage occasionné.***

Il est bien que vous ne soyez pas d'accord, car elle doit être fixée avant l'établissement du passage, soit sous forme de capital, soit sous forme d'arrérages annuels.

Cette indemnité est librement fixée par les 2 parties.

En cas de désaccord sur son montant, les parties peuvent saisir le TGI pour qu'il en fixe les modalités.

Notez que vous ne serez pas tenu d'entretenir ni d'améliorer l'assiette de la servitude. Vous ne serez tenu que d'observer une attitude purement passive en ne faisant rien qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. En revanche, lui sera tenu de le faire.

Un droit de passage n'autorise pas le stationnement d'un véhicule.

"puis il nous demande de payer tout les frais plus de le faire notarié" . Notarié et enregistré à la Conservation de Hypothèques, c'est l'intérêt de chacun.

Quant à ce que tout les frais soient à vos frais : **amusant !**

Cordialement

Par **alterego**, le **20/10/2013 à 17:34**

Lorsque nous avons achete le terrain le voisin passait deja par là ,apparemment il avait l autorisation orale du pere de l ancien proprietaire mais aucun écrit ou acte notarié[/b]

Autorisation orale, il ne s'agit, alors, que d'un acte de pure faculté ou de simple tolérance (art. 2262 du Code Civil), en aucune façon d'une servitude.

Le chemin est sur votre terrain et vous appartient. Il est normal qu'il ne soit mentionné ni au cadastre, ni en mairie. Il l'aurait été si il avait été rural.

Cordialement

Par **patgi**, le **21/10/2013 à 08:35**

bonjour et merci pour vos reponses

je me pose tout de même une question de fond
comment a t il pu construire a l époque (années 70) en ayant un terrain enclave n y a t il pas
faute de la mairie et du notaire?
de plus a propos du chemin je dois préciser qu il est trace en pointille sur le cadastre mais
seulement jusqu'a mon cabanon(jai 2 numeros de cadastre un pour le cabanon , un pour le
terrain)

Par **alterego**, le **21/10/2013** à **09:26**

Bonjour,

Faute du notaire non.

Faute de la mairie, non. Si elle accordé un permis de construire c'est que le terrain était constructible.

Pour l'ensemble des questions que vous vous posez, il faudrait se reporter à la situation des lieux quarante ans en arrière.

Le cadastre recense toutes les propriétés immobilières situées dans chaque commune française, et **et consigne leur valeur afin de servir de base de calcul à certains impôts, principalement l'impôt foncier.**

Ne pas confondre plan cadastral, avec le plan de masse, le plan de situation, le plan de bornage.

Vous aviez écrit "**apparemment il avait l'autorisation orale du pere de l ancien propriétaire mais aucun écrit ou acte notarie**". Ce qui laisse penser pure faculté ou simple tolérance du père de votre vendeur.

Cordialement

Par **patgi**, le **21/10/2013** à **11:12**

bjr,

il me semblait qu un terrain n etait pas constructible si il ne presentait aucun acces
j ai pu voir son plan de masse il trace son acces par mon chemin et sur le plan n aparait pas
le cabanon pour tant cadastré, es ce normal?

Par **alterego**, le **21/10/2013** à **12:30**

Pas constructible à une époque peut le devenir dans le temps.

Comment a-t-il pu construire ?

En disposant d'un passage par une simple tolérance du père de votre vendeur.

Quelle était à l'origine la cause de l'enclavement de sa parcelle ? Un démembrement d'une parcelle plus importante ?