



Reconnaissance de droit de passage

Par **Magellan**, le **06/12/2017** à **10:55**

Bonjour,

J'ai acheté une maison et son terrain en 1998. Ce bien est desservie par un chemin privée de 80m de long, goudronné, et bordé par des murettes grillagées. La limite de propriété entre mon voisin et moi se trouve exactement dans l'axe longitudinal de ce chemin sur toute sa longueur, celui-ci ayant fait l'objet en 1981 d'un accord écrit entre propriétaires de l'époque (dont mon voisin est toujours l'un de signataires). Cette accord a fait alors l'objet d'un protocole puis d'un plan de géomètre expert signé par tous et validant ces limites. J'ai récupéré ces documents à l'achat de mon bien en 1998. Hélas, contrairement aux termes du protocole, ces documents n'ont jamais été portés devant notaire, et il ne figure donc pas dans mon acte de propriété. J'ai fait de cet accès à la maison son accès principal à la suite d'une extension de construction en 2004 avec permis de construire accordé et mentionnant ce chemin. Mon voisin me menace maintenant de clôturer sa propriété sur l'axe du chemin, qui est la limite entre les deux biens en ignorant la servitude crée en 1981, arguant du fait qu'elle ne comporte pas ma signature et qu'elle n'est pas notariée. Comment faire pour faire reconnaître officiellement ces documents.

Merci.

Par **amajuris**, le **06/12/2017** à **11:08**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre, un usage prolongé ne permet pas d'acquérir un droit de passage.

en cas de refus de vos voisins d'établir une servitude de droit de pasage, vous devrez saisir le tribunal en application de l'article 682 du code civil.

mais si vous vous êtes volontairement enclavé par vos travaux d'extension, l'article 682 ne s'applique pas.

en effet, selon une jurisprudence constante, le propriétaire qui a lui-même obstrué l'issue donnant accès à la voie publique ne peut se prévaloir d'un droit de passage pour cause d'enclave.

salutations

Par **Magellan**, le **06/12/2017** à **20:09**

Bonjour,

Je vous remercie bien de votre réponse. Non je n'ai pas obstrué, ni touché la voie existante, mais au contraire agrandi la petite maison existante et construit un garage dont les accès principaux sont tributaires du chemin.

Ma grande question est de savoir si en achetant la maison, je récupère de fait les droits des documents de servitude établis et signés par l'ancien propriétaire (mon vendeur) et le voisin, même si ceux-ci ne sont mentionnés dans mon acte de propriété.

Salutations

Par **amajuris**, le **06/12/2017** à **20:25**

dans votre premier message, vous écriviez " J'ai fait de cet accès à la maison son accès principal à la suite d'une extension de construction", j'en déduis que vous aviez un autre accès à la voie publique avant ces travaux.

avant vos travaux, pouviez-vous accéder à votre maison sans passer par cette voie privée ? si les autorisations de passage n'ont pas fait l'objet d'actes notariés et ne sont pas mentionnés au fichier immobilier du service de la publicité foncière, ce sont des autorisations délivrées à titre personnel et qui ne sont pas liées à votre terrain et ne sont pas transmissibles aux propriétaires successifs.

si votre terrain était enclavé avant vos travaux, vous devez établir par acte notarié un titre de servitude de droit de passage contre une éventuelle indemnisation.

en cas de refus de vous accorder ce droit de passage, vous devrez saisir le tgi pour demander l'application de l'article 682 du code civil.

Par **Magellan**, le **07/12/2017** à **10:57**

Bonjour et merci encore pour la précisions de vos réponses.

Pour répondre à vos questions : Le seul accès à l'ensemble de mon terrain, et de la maison, est ce chemin de 3m de large dont nous sommes chacun propriétaire de 1m50 de large sur toute sa longueur. Son axe étant limite de propriété. En clôturant tout ou partie de ses 1m50, le voisin m'empêcherai donc l'accès à tous véhicules de plus des 1m50 restant.

Je sais l'article 682 du code civil me donnerait gain de cause mais mon objectif serait de faire reconnaître les documents existants car ils sont déjà le fruit de transaction entre les parties de l'époque. Il y a eu cession de terrain de certains, don de travail pour d'autres avec repositionnement très précis des limites de ce chemin. Faire appel au 682 me replace sous le

coût d'une nouvelle indemnisation qui a déjà été versé par mon vendeur.

Je n'ai fait mention des travaux que comme une piste qu'ils pouvaient officialiser la reconnaissance du passage par l'accord de mon permis de construire (dont l'accès est l'un des critères requis) pour accéder à du garage et à la nouvelle entrée de la maison.

Qu'en est-il s'il vous plait de l'article 685 du code civil ? Ne peut-il s'appliquer à mon cas ?

Autre piste, le paragraphe suivant dans mon acte de propriété ne valide t-elle pas ces documents signés dont je dispose : "Ce bien est muté tel qu'il existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve."

Merci pour votre réponse, cordialement

Par **goofyto8**, le **07/12/2017 à 11:21**

bonjour,

Il y a une chose qui n'est pas claire dans votre dossier, c'est que vous dites que le chemin d'accès, que vous utilisez, mesure 3 mètres en largeur, mais que chaque propriétaire, en est l'exclusif propriétaire sur seulement 1m50 de largeur.

Normalement, les limites des propriétés privées devraient se situer de part et d'autre de cette voie (la voie appartenant aux deux propriétés sur la totalité) de sorte que ce type d'évènement, que vous déplorez, ne puisse jamais se produire .

Par **Lag0**, le **07/12/2017 à 11:52**

Bonjour goofyto8,

Je comprends de cette situation, qui a été un temps la mienne, que les terrains étaient contigus et qu'une voie a été créée sur la limite séparative, chacun abandonnant, par accord entre eux, 1m50 de terrain pour faire une voie de 3 mètres.

Mais comme cet accord n'a pas fait l'objet d'un acte notarié, il n'engage que ses signataires et non les terrains eux-même comme ce serait la cas si une servitude avait été actée.

@Magellan, pouvez-vous créer le passage complet sur votre propre terrain (en agrandissant, par exemple les 1m50 à 3 mètres, chez vous) ? Si oui, vous ne pourrez pas faire jouer l'enclavement !

Par **amajuris**, le **07/12/2017 à 12:01**

donc quand vous avez acheté, vous n'aviez accès que sur une largeur de 1,50 m puisque l'autre partie du chemin appartenait à vos voisins et que vous ne disposiez pas de titre de servitude de droit de passage.

les documents établis n'ayant jamais été notariés donc n'ayant jamais fait l'objet d'une publicité foncière, je crains que vous puissiez faire l'économie d'une procédure judiciaire.

l'article 658 concerne l'assiette et le mode de servitude mais pas l'existence même d'un titre de servitude.

l'article 691 est clair:

" Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes (comme un droit de passage), ne peuvent s'établir que par titres.
La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière."

Par **Magellan**, le **07/12/2017** à **16:03**

Merci à tous de vos commentaires,

@ Lag0 et goofyto8: la compréhension de Lag0 est la bonne. A l'époque 1975/1981 les propriétaires multiples (trois autour d'un besoin d'accès commun) ne s'entendaient pas mais ont finalement réussi à enterrer la hache de guerre par un accord sur les limites et dimensions d'un chemin et de ses servitudes autour de leurs limites de propriété communes et respectives. Je n'ai bien sûr pas connu ces événements puisqu'arrivé en 1998. Quand j'ai acheté, ce chemin était déjà parfaitement bordé de murets grillagés, bordé de haies hautes de plusieurs mètres et goudronné. Je n'avais pas l'expérience ni la méfiance de vérifier dans mon acte d'achat l'existence d'une protection administrative et légale de l'accès, celui-ci étant tellement net et évident.

Non je ne peux pas agrandir le passage car l'arrivée du chemin débouchant sur la partie neuve de ma maison avec son entrée et garage se fait entre la partie ancienne de ma maison et un cabanon du voisin. Ce sont donc deux constructions qui bordent les 3m

@ amatjuris : J'ai bien compris qu'hélas je ne pourrais faire valoir mes documents existants et devrais donc en passer par le tribunal, mes voisins n'étant pas dans la médiation (que j'ai essayé par le biais d'un médiateur)

Merci encore pour vos grandes précisions

Salutations cordiales

Par **goofyto8**, le **07/12/2017** à **16:29**

bonsoir,

[citation]Quand j'ai acheté, ce chemin était déjà parfaitement bordé de murets grillagés, bordé de haies hautes de plusieurs mètres et goudronné. [/citation]

Ceci change pas mal de choses au niveau de vos droits à faire valoir en justice, même si la servitude n'a pas fait l'objet d'un acte notarié.

Vous n'étiez pas censé savoir qu'après votre acquisition le voisin pouvait reprendre une partie de la largeur de la voie d'accès en vous empêchant de l'utiliser pour des véhicules.

Il s'agissait pourtant d'une servitude apparente selon l'état des lieux initial et son utilisation continue pendant plus de trente ans a valeur de titre.

En justice, vous gagnerez contre le voisin qui voudrait modifier en profondeur l'état des lieux, tels qu'ils existaient au moment de votre achat, car son action d'obstruction, sera assimilée à une intention de vous nuire.

Paramètres importants:

Avez-vous affiché votre permis en 2004 avant de réaliser l'extension. ?

Si oui , votre voisin vous a-t-il prévenu qu'en cas d'extension il remettrait en cause le passage de 3 mètres existant en modifiant l'emplacement de sa clôture pour vous empêcher d'avoir un accès véhicule ?

s'il ne s'est pas manifesté avant mais ne le fait qu'une dizaine d'années après que votre construction soit terminée , l'intention de nuire sera retenue contre lui.

Et le fait d'attendre 10 années affaiblira considérablement ses droits devant une juridiction civile.

La meilleure attitude que vous pouvez choisir c'est de feindre d'ignorer que la limite de propriété passe au milieu de la voie d'accès puisque le notaire ne vous en a pas informé et d'attaquer le voisin s'il met sa menace a execution en déplaçant sa cloture..

Je pense qu'il ne le fera pas et cherche à vous intimider pour, au besoin négocier pour que vous lui versiez une somme d'argent.

Par **Lag0**, le **07/12/2017 à 17:09**

[citation]Il s'agissait d'une servitude apparente et son utilisation continue pendant plus de trente ans a valeur de titre. [/citation]

Une servitude de passage est discontinue, à ce titre elle ne peut pas s'acquérir par prescription trentenaire.

Par **amajuris**, le **07/12/2017 à 17:11**

je ne suis pas d'accord avec goofyto, une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre, seul son assiette et son usage peuvent se prescrire.

seules les servitudes continues et apparentes, ce que n'est pas un droit de passage, peuvent s'acquérir par la possession de 30 ans.

arrêt du Cour de cassation chambre civile 3 27 octobre 2004

N° de pourvoi: 03-14603

" Vu les articles 685 et 691 du Code civil ;

Attendu que l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu ;

que les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 16 septembre 2002), que M. Maurice X..., Mme Josette X... et Mme Colette X... (les consorts X...), prétendant que leur parcelle n° AM 83, enclavée, bénéficiait d'une servitude de passage sur un chemin appartenant à la société civile immobilière Bel Air (la SCI), l'ont assignée en vue de la reconnaissance de ce droit ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'une servitude de passage piétonnier

a été acquise par prescription ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seuls l'assiette et le mode de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;"

Par **Magellan**, le **07/12/2017** à **17:12**

Désolé, oui j'avais bien indiqué que le chemin était goudronné et bordé mais pas assez bien précisé qu'il l'était déjà en 1998 à mon achat. Quant à mon agrandissement, il est intervenu avec le bon affichage et en 2004 (13 ans déjà) et sans observation de la part de mes voisins. Leur démarche de vouloir fermer juste la portion de leur partie entre nos deux bâtiments n'a effectivement que le but déclaré de nuisance, suite à un différent sur un tout autre sujet. Ces 6/7m² à cet endroit ne sera d'aucune utilité pour eux.

Pour ce qui est du type de servitude, je crois avoir compris dans l'art 688 qu'elle est permanente mais discontinue et donc pas soumise à la prescription de 30 ans

Par **amajuris**, le **07/12/2017** à **17:35**

si le refus de votre voisin n'a pour but que l'intention de vous nuire suite à un différend antérieur, cela peut constituer un **abus de droit** qui se caractérise le fait d'un titulaire d'un droit, de le mettre en oeuvre, soit de manière anormale, en dehors de sa finalité, **soit dans le seul but de nuire à autrui**.

Par **Magellan**, le **07/12/2017** à **20:50**

Amatjuris,

Je n'imaginai pas qu'une possibilité vers cette piste que vous m'évoquez d'abus de droit existait. C'est la meilleure nouvelle que je retiens de tous ces fructueux échanges, ayant compris que les autres voies seraient sans chance de réussite. Dans mon cas je pense qu'il peut être facilement prouvable que l'action n'existe que pour me nuire. Auriez-vous une précision de décision rendue ou un article que je pourrais évoquer à un défenseur, je viens de prendre RV avec un avocat.

Par **Lag0**, le **08/12/2017** à **06:55**

Une question, si votre voisin menace de clôturer son terrain en limite et donc sur ce passage, c'est que lui, peut s'en passer et a donc un autre accès. N'est-ce pas aussi votre cas ?

Par **Magellan**, le **08/12/2017** à **09:55**

Le voisin dispose de deux portails sur la route communale et deux autres sur notre chemin. Moi je ne donne pas sur la route communale. L'extrémité du chemin se termine entre ma maison (partie ancienne) et le cabanon du voisin. C'est ce seul passage de 3m qui me permet l'accès à l'entrée principale maison et garage. Avant ce passage je peux toujours accéder à ma maison mais sans possibilité d'y laisser de véhicules qui bloqueraient l'accès d'un des portails du voisin. Si le voisin ferme entre les deux bâtiments, il n'est pas gêner puisque derrière, c'est chez moi. Cette démarche ne vise qu'à fermer me le passage.

Par **goofyto8**, le **08/12/2017** à **13:25**

bonjour,

[citation]Avant ce passage je peux toujours accéder à ma maison mais sans possibilité d'y laisser de véhicules qui bloqueraient l'accès d'un des portails du voisin. [/citation]

Pas très clair pour comprendre comment est la configuration des lieux.

[citation] Cette démarche ne vise qu'à me fermer le passage.[/citation]

Vous devez savoir que s'il veut déplacer sa clôture séparative pour l'implanter au milieu de la voie d'accès actuelle, il doit demander et obtenir une autorisation d'urbanisme. Donc c'est loin d'être fait !

Par **Magellan**, le **08/12/2017** à **14:43**

Je comprends que c'est difficile de parler de mon problème en détail sans un croquis. Imaginez devant vous 2 rectangles verticaux, identiques, de proportion haut/larg =1/2. Ces deux rectangles sont côte à côte puis vous les séparez par un petit espace qui serait un chemin. En bas des rectangles le long des petits côtés c'est la route communale. Le rectangle entier de gauche est à mon voisin. Vous coupez en deux le rectangle de droite avec une moitié en haut et l'autre en bas. La partie haute est à moi, la partie basse à un tiers. Au-dessus des deux rectangles, c'est à moi à droite et à gauche (donc aussi derrière chez le voisin). Vous imaginez un petit carré hachuré dans chaque angle haut des grands rectangle, de part et d'autre du chemin. Ce sont ma maison à droite (agrandie par l'arrière) et le cabanon du voisin à gauche. Pour passer dans la partie arrière de chez moi il faut passer entre les deux bâtiments (pas de possibilité par les autres côtés ni autour de la maison). Quant à l'urbanisme, il en a obtenu l'autorisation contre toute attente, avec complicité active des services municipaux, urbanisme et du Maire (ex député, 25 ans de mairie...). Mon voisin travaille actuellement aux services techniques de la ville et plusieurs membres de famille, ascendante, descendante sont aussi aux S.T., pompiers, anciens commerçants du village ... C'est pour cela que c'est compliqué pour moi

Par **Lag0**, le **08/12/2017** à **17:05**

[citation]Quant à l'urbanisme, il en a obtenu l'autorisation contre toute attente,[/citation]

Non, pas contre toute attente ! Tout le monde a le droit de clôturer son terrain !
Les autorisations ne portent que sur le type de clôture suivant les règles locales.

Code civil :
[citation]Article 647

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

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.[/citation]