



Quel droit pour un droit de passage

Par **tomaszczyk_old**, le **18/05/2007** à **15:29**

une personne a un droit de passage sur ma propriété suite à un accord entre les anciens propriétaires (des 2 parties), pour accéder à pied ou avec une brouette à un terrain en friche (ancien potager).
Cette personne a un immeuble en bord de rue qu'il a transformé en logement locatif et il veut faire stationner ses futures locataires dans ce champ et donc faire passer toutes ces voitures chez moi.
En a-t-il le droit?

Par **Christelle_old**, le **19/05/2007** à **07:11**

Bonjour,
Vous dites que le droit de passage résulte d'un accord entre les anciens propriétaires... Est-ce que cet accord a été entériné par un juge ? A-t-il été consigné par écrit ?
Il faut savoir que si le droit de passage est devenu une servitude au sens de la loi, c'est à dire une obligation légale qui grève votre fond, vous ne pouvez pas vous opposer au passage de votre voisin. Il en est de même s'il dispose d'un contrat valable, dont vous avez eu connaissance lors de l'achat.
Pour ce qui est du stationnement des locataires c'est très différents. Si l'objet de son droit est uniquement un passage à pied, il ne peut pas faire passer tout ce monde et en voiture en plus.
Il semble judicieux d'informer votre voisin de votre désaccord avant tout. Si cela ne suffit pas vous pouvez faire des aménagements sur votre terrain empêchant le passage en voiture. Mais attention tout dépend du titre dont votre voisin dispose pour passer. vous devez absolument respecter les termes de l'accord ou de la décision de justice !
Si les rapports entre votre voisin et vous empêchent toute négociation, il sera sûrement nécessaire de recourir à un juge. Dans ce cas un avocat vous sera indispensable. Le moins coûteux pour l'instant serait d'essayer d'expliquer à votre voisin que pour vous ce n'est pas du tout la même chose d'avoir un voisin qui passe de temps en temps avec une brouette ou des locataires plusieurs fois par jour qui passent en voiture.
Espérant

vous avoir aidé cordialement

Par **tomaszczyk_old**, le **19/05/2007** à **16:02**

le notaire qui a rédigé l'acte de vente a eu un papier manuscrit des anciens propriétaires stipulant le droit de passage à pied ou avec une brouette et un acte notarié de 1936. Il n'a pas voulu retranscrire ce qui était écrit dans le manuscrit prétextant que les deux parties étaient décédés!

Je vous écrit mot à mot le paragraphe concernant le droit de passage:

Servitudes

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues, ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou public qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrit ou de loi.

A ce sujet, le vendeur, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sur l'immeuble, tant de son chef que de celui des anciens propriétaires, à l'exception de celles qui pourraient être rappelées ou constituées ci-dessus.

Il y a un autre petit paragraphe qui a été tiré de l'acte entre anciens propriétaires datant de 1936

"chemin à l'ouest de l'immeuble vendu de trois mètres de largeur avec rond-point à son extrémité d'une superficie de trente quatre mètres carrés quarante cinq centimètres, ledit chemin commun entre les acquéreurs des immeubles A.B.C et D pour le desservissement de leurs jardins."

Par **Christelle_old**, le **20/05/2007** à **07:55**

bonjour,

La clause insérée par le notaire est une clause type. Cela signifie que vous devez respecter le droit de passage convenu, rien de plus.

Mais encore faut-il connaître l'étendue de ce droit de passage. L'acte notarié de 1936 ne mentionne qu'un accès au jardin, sans précision de modalités. Mais l'acte manuscrit précise un passage à pied... Le problème c'est la validité de ce second acte. En effet les signataires sont décédés et en l'absence de transcription notariale il semble qu'il n'avait de valeur qu'entre eux...

Par **tomaszczyk_old**, le **20/05/2007** à **10:39**

Bonjour Christelle,

Je vais demander à un de mes voisins de me prêter le manuscrit afin d'en faire une photocopie, il me l'avait proposé il y a quelques d'ailleurs.

Pour ma part, je ne m'oppose pas au passage du propriétaire du terrain chez moi, il passe même en voiture quelque fois et il n'y a aucun problème entre nous. C'est juste que je ne vois pas de quel droit il ferait passer d'autres personnes (ces locataires entre autres) autre que sa famille chez nous. Cela n'a jamais été convenu comme cela.

De plus, il y a le parking du village juste à côté des appartements qui lui est éclairé et plus proche des locataires.

Une voiture de temps en temps ça va mais pas cinquante à l'heure de longueur de journée.

Encore merci pour vos réponses.