



Assignation/droit de passage

Par **capretto_old**, le **03/08/2008 à 17:58**

Bonjour,
Par suite de partage et de division de fonds concernant trois famille, nous avons hérités de trois parcelles: A, B, C.
Je possède la parcelle A, j'ai racheté la parcelle B, la parcelle C étant momentanément "enclavée".
Avant de construire, j'entrepris dès 1980 toutes les démarches afin de savoir s'il existait un passage (Cadastre et Mairie Je détiens les preuves).
La réponse étant négative, je décidais d'implanter ma maison dans un secteur et d'y organiser ma vie de famille TOUT en prévoyant de laisser une bande de terre pour la parcelle C.
28 ans après la propriétaire de la parcelle C me réclame un passage, mais pas celui que je lui propose, celui au contraire le plus dommageable pour moi, c'est à dire celui ou j'ai organisé ma vie.
Elle décidait tout de même de faire chiffrer le passage que je lui proposait, je sais qu'elle a rencontrée un promoteur pour se chiffrer. (je détiens la preuve).
Je précise que pour ce passage, la distance d'un côté ou de l'autre est à 1m près identique.
En guise de réponse de sa part, je recevais une assignation pour parcelle enclavée!
Dans cette assignation, il n'est pas mentionné que je lui ai proposé un passage.
Je souhaiterais:
1/- Avoir votre point de vue sur ce problème.
2/- Savoir si ma proposition de passage ne devait pas être mentionnée sur l'assignation.
3/- Vu que je lui ai proposé un passage et que malgré cela elle m'assigne, me faire savoir s'il est possible, dans le cas ou le jugement serait en ma faveur, de se faire rembourser les frais occasionnés par cette assignation: frais de notaire etc...
Je vous remercie pour votre aide

Par **coolover**, le **03/08/2008 à 21:32**

En matière de droit de passage, un propriétaire enclavé peut toujours le réclamer, à tout moment (Art. 682, code civil).
Quant à savoir où ce droit de passage doit s'exercer, l'article 683 apporte quelques précisions :
" Le passage doit régulièrement être 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."
En résumé, on trace une ligne droite entre ton voisin et la voie publique, sauf si ça t'occasionne un grand dommage.
Voilà ce qu'il y aura de la discussion devant le tribunal !
Sinon, non, elle n'était pas obligée de parler de ta proposition. Le grand principe d'un procès est celui du contradictoire : chacun doit pouvoir faire valoir ses arguments ! Tu pourras donc en parler si tu l'estimes à propos.
Cette proposition, si elle n'a pas d'impact sur le débat de fond, pourras toujours de permettre d'expliquer le contexte.
Quant aux frais de justice, le perdant du procès doit effectivement les payer au gagnant (Article 696 à 700, nouveau code de procédure civile).
Mais dans ton cas, peut on vraiment dire qu'il y aura un gagnant ou un perdant alors qu'il s'agit de demander au tribunal son avis sur le lieu où doit s'exercer le passage ?
Pas évident à répondre a priori.

Par **capretto_old**, le **07/08/2008** à **08:27**

Bonjour,
Merci pour votre réponse.
Il est désolant de constater que les dommages très importants me concernant, si un passage est accordé comme vous le dites, ne soient pas pris en compte.
J'ai du faire face seul, la personne qui m'a assigné m'ayant à l'époque refusé toute aide, à la viabilité du secteur (EDF, cinq poteaux+EAU 300m de tranchée+toutes les démarches administratives...), j'ai du faire "bitumer" le chemin devenu impraticable (ornières importantes).
28 ans après m'être installé, je vais devoir supporter sur le devant de ma maison, là où j'ai organisé ma vie, le passage d'engins et de voitures ! alors qu'un passage peut être pris ailleurs ! Passage que je lui ai proposé.
C'est profondément choquant car pour cette personne qui n'a participé en rien à la viabilité du secteur, peut importe le préjudice causé, tout ce qui l'intéresse, c'est d'obtenir à moindre coût le passage qui m'est le plus dommageable.
Encore Merci pour votre aide

Par **Berni F**, le **10/08/2008** à **23:12**

a mon avis, si votre proposition de passage est "acceptable", elle sera retenue par le juge dans la mesure où c'est celle qui vous dérange le moins...
- un marécage impraticable
- un talus avec une pente de 30 %
- ou encore un chemin dont la longueur est triple de ce qu'elle pourrait être par un autre endroit..
si vous avez une preuve que vous avez fait cette proposition, vous pourrez la fournir au juge afin de démontrer l'inutilité de la procédure, si vous n'en avez pas, dites le quand même, la partie adverse ne niera peut être pas !
si votre "adversaire" perd l'affaire, enfin, si du moins le juge estime que sa demande est "abusive" (étant donné que vous avez prévu une zone de passage) il est possible que les tous frais de justice soit pour lui.
pour ce qui est des frais de notaire, c'est bien sûr pour celui qui demande le droit de passage (inscription de la servitude) de plus, il devra vous indemniser à hauteur du préjudice que son passage vous causera, ça peut par exemple être basé sur la valeur du terrain affecté à son passage.
théoriquement, c'est la passage qui occasionne le moins de préjudice qui est choisi.
peut être que le chemin que vous lui avez "assigné" est plus long (et que le terrain utilisé par le passage sera plus important en m² et en valeur) d'où le refus de votre proposition, à ce moment, vous devrez prouver que la différence de valeur du terrain ne couvre pas la différence de votre préjudice...

Par **capretto_old**, le **11/08/2008** à **11:37**

Bonjour,rnrnMerci pour votre réponseAu niveau du passage:rnrn1/- La distance est identique à 1m près: le chemin proposé(par moi) est identique au chemin réclamé2/- Il y a une pente sur environ 20 m puis 80m de platrnrnSi demande abusive (oui, j'ai la preuve que je lui ai proposé un passage à l'endroit le moins dommageable pour moi), vous dites qu'il est possible que tous les frais de justice soient pour lui! Même les frais de mon avocat(très important)!rnrnPar contre et je m'en excuse, je ne sais pas si cela est important, mais j'ai oublié de signaler que la parcelle de terre de la personne qui m'assigne se trouve à ce jour, c'est à dire au jour de l'assignation, toujours en Zone Non Constructible.rnPeut-elle a t-elle eue des informations sur le nouveau PLU (non encore officialisé à ce jour) que sa parcelle sera rendue constructible!rnrnJe ne sais pas si cela peut avoir une incidencernrnMerci de me tenir informé

Par **Berni F**, le **11/08/2008** à **20:47**

si la demande est abusive, le juge peut effectivement condamner l'autre partie a régler vos frais de justice (y compris les frais d'avocats) ceci dit, je n'oserais pas vous conseiller de compter dessus... je n'ai pas l'expérience nécessaire pour vous dire si ils "accordent" effectivement ce genre de chose lorsque ça semble approprié, ni même si ils le font "facilement".rnrnle fait que le terrain soit constructible peut avoir une incidence sur le type de passage qu'il lui faudra : le PLU peut par exemple prévoir une "largeur de route" minimale pour desservir une construction (ce qui impliquerait la nécessité d'un passage large pour désenclaver le terrain).