



Servitude de passage légale

Par **leliard**, le **10/09/2018 à 15:32**

Bonjour,

En 1993, nous avons acheté avec mon épouse une maison de campagne "résidence secondaire" à des amis. Nous savions que nous devions passer par le terrain de notre voisin pour y accéder ainsi qu'au terrain situé derrière qui est enclavé. Cette servitude n'est pas mentionnée sur l'acte notarié. A cette époque nous étions en bon terme avec le voisin et pouvions même garer la voiture sur le passage.

Suite à son décès, un de ses enfants (qui est une amie d'enfance) a hérité de la maison en 2013. Nous avons été informés par courrier que nous pouvions toujours emprunter le passage mais qu'il s'agissait d'une tolérance qui ne s'appliquerait pas à un nouveau propriétaire en cas de vente.

Il nous a été également signifié que le terrain lui appartenait jusqu'au ras de la maison ainsi que le trottoir de 1,20 m qui pourtant a été fait par la personne nous ayant vendu le bien. Il est vrai que cela se révèle exact sur le plan cadastral. Pourtant toutes les ouvertures porte d'entrée, fenêtres, dépassement de toitures donnent sur ce terrain. Il y a également 2 regards situés au bord du trottoir pour les évacuations des eaux usées et pluviales. Un grand portail nous permettant d'accéder à notre terrain derrière la maison a été posé avec ouverture sur le terrain du voisin. Ce qui laisse penser que l'ancien propriétaire défunt autorisait un passage en voiture.

Aujourd'hui, notre voisin a mis la maison en vente. Il est conscient que cette situation est un frein à la vente. Il nous propose de nous donner le trottoir de 1,20 m de large sur 12 m de longueur et 90 cm de terrain où se situent les regards et nous demande de poser une clôture tout le long de façon que nous ne puissions rentrer chez nous qu'à pied.

Nous avons refusé cette proposition car nous perdons l'accès à notre bien avec un engin motorisé.

Nous lui avons demandé de revoir sa position en donnant un espace permettant de passer avec un véhicule. Dans ce cas il faudrait déplacer le portail d'entrée. Nous prendrions à notre charge tous les frais (notaire, bornage, travaux, clôture).

Ce que nous craignons c'est que la vente se fasse en l'état et que nous nous retrouvions dans la même situation avec les nouveaux propriétaires.

Pourrions vous nous éclairer sur les points suivants :

- pouvons nous exiger, contre abandon du droit de passage, d'avoir un espace

en pleine propriété permettant de passer avec un véhicule ?
- faut-il mieux garder le droit de passage que d'avoir un passage à pied ?
- pouvons nous traiter directement avec l'agence chargée de la vente et le nouveau propriétaire avant signature de l'acte ?
Je précise que le partage de cette cour n'aurait pas trop d'incidence pour le voisin qui possède 7.000 m² autour de sa maison.
J'espère ne pas avoir été trop long dans ma demande
net que celle-ci est compréhensible.
Merci d'avance pour vos réponses.
Cordialement.

Par **morobar**, le **11/09/2018 à 09:30**

Bonjour,
Vous ne pouvez rien exiger du tout.
Seule voie: la négociation.
Les regards et autres vues paraissent irrégulières, et de ce fait provisoires selon les droits de votre futur voisin.

Par **leliard**, le **11/09/2018 à 14:07**

Bonjour,
Je ne peux rien exiger c'est sur
Mais étant donné que ma propriété est enclavée je pense que je peux rester dans la situation actuelle (droit de passage article 682 du code civil). Je ne suis pas obligé d'accepter une proposition de passage à pied qui me priverait du droit de passage avec un engin motorisé sur mon terrain qui se trouverait toujours enclavé.
Les regards ont été posés il y a plus de 30 ans avec l'accord de l'ancien propriétaire ce qui est autorisé quand il n'y a pas d'autres solutions.

Par **morobar**, le **12/09/2018 à 07:30**

Si la servitude n'est pas écrite et actée, vous pouvez effectivement faire valoir votre droit issu de l'enclavement, mais pas n'importe où ni n'importe comment.
[citation] il y a plus de 30 ans avec l'accord de l'ancien propriétaire[/citation]
Sous réserve d'en apporter la preuve, aussi bien de l'âge que de l'accord.
Ces accords verbaux issus de bonnes relations débouchent toujours un jour ou l'autre sur des conflits de voisinage.

Par **leliard**, le **25/09/2018 à 04:46**

merci pour vos réponses.
je vais chez le notaire aujourd'hui faire le point

Par **wolfram2**, le **25/09/2018 à 11:05**

Bonjour
Pour avoir connaissance de vos droits au niveau basique, sur legifrance.gouv.fr reportez vous au Code civil et notamment aux articles 682 à 685-1 et 697 à 705. Le premier groupe traite du droit de passage pour enclave dont la situation d'enclave vaut titre de

propriété. L'assiette (le tracé) du droit de passage est déterminé par 30 ans d'usage. Il doit répondre aux besoins modernes de passage en voiture.
Le deuxième groupe d'articles traite des droits du bénéficiaire de la servitude, dont l'art. 701 qui interdit au propriétaire débiteur de faire quelque aménagement qui gênerait l'usage de la servitude.
La servitude pour enclavement est établie et déterminée par la loi. Elle est dite légale.
Attention elle se perd si la situation d'enclave vient à disparaître.
Bon courage. Soyez ferme dans la défense de vos droits.

Par **leliard**, le **28/09/2018** à **07:24**

Bonjour,
merci Wolfram2 pour ces informations je vais consulter ces articles
wolfram2
merci

Par **amajuris**, le **28/09/2018** à **10:56**

Bonjour,
une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par un usage même trentenaire
seul l'assiette d'une servitude de droit de passage peut s'acquérir un usage trentenaire.
Salutations