



Terrain enclavé sans droit de passage

Par **Jola31**, le **29/04/2013** à **21:21**

Bonjour, Besoin d'aide
Je viens de signer un terrain plus ou moins enclavé car sans droit de passage, car un procès est en cours pour obtenir le droit de passage au TGI, car le seul chemin qui mène au terrain est un chemin privé. Mais la personne ne veut pas céder un droit de passage. Le notaire a spécifié que le vendeur utilise ce chemin depuis plus de trente ans, car c'était le seul moyen, et que l'autre voisin n'habite pas les lieux et donc la laisser passer sans pb. Sauf qu'aujourd'hui il ne veut pas signer de servitudes, l'ancien propriétaire l'a donc poursuivi en justice, pour pouvoir me le vendre : procès donc en cours.
Ma question, est quel moyen j'ai pour faire valoir plus rapidement ce droit de passage :
1 - demande de référé puisque je suis dans deux mois propriétaire et je me substitue à l'ancien propriétaire pour le procès en cours
2 - Est-t-il possible de justifier qu'il l'utilise depuis plus de trente ans, et donc de faire valoir une servitude d'acquisition auprès du cadastre.
Car au jour d'aujourd'hui le panneau d'affichage est posé et constaté par un huissier, un procès en cours, mais peur de ne pas avoir le droit de passage avant les premières mensualités de crédit
Peut-on avancer les travaux de construction après les deux mois de recours de tiers, vu qu'un procès est en cours et que personne a fait de recours, ou la demande en référé, ou bien encore servitude par acquisition vu l'utilisation depuis plus de trente ans.
Je suis un peu perdu, ou bien surtout peur de me retrouver à payer sans avoir construit ma maison, en plus j'ai des enfants, et je suis actuellement en location.
Merci de vos réponses

Par **kataga**, le **30/04/2013** à **07:39**

Bonjour,
Gardez votre location le temps nécessaire.
C'est le tribunal qui décidera si vous bénéficiez ou pas du droit de passage.
L'avocat du vendeur connaît le dossier et peut vous donner les renseignements utiles.
Le fait que vous avez des enfants ou pas n'a rien à voir

avec votre droit de passage.

Par Jola31, le 30/04/2013 à 09:09

Bonjour , merci de votre réponse, je sais bien que les enfants vont rien y faire c'était pour expliquer mes craintes de payer avant même d'avoir construit, c'est une parenthèse. Ma question principale est savoir si on peut faire un référé au Tgi quand il y a une procédure en cours justement pour avoir un droit de passage provisoire avant d'avoir le rendu final. Mon autre question est peut-on faire valoir une servitude par acquisition lorsque cela fait plus de 30 ans que le propriétaire du terrain l'a utilisé et que le voisin ne s'est pas opposé. Merci de vos réponses

Par alterego, le 30/04/2013 à 09:26

Bonjour, **Je viens de signer un [fluo]terrain plus ou moins enclavé[/fluo] car sans droit de passage** interpelle quand même. Le terrain est enclavé ou il ne l'est pas, mais "plus ou moins" ne veut rien dire. L'article 682 du Code Civil n'est pas applicable si l'enclave résulte du fait de votre vendeur ou d'un prédécesseur, par exemple avoir construit à l'endroit accédant à la voie publique. On peut comprendre l'attitude du propriétaire du chemin - il n'habite pas sur place - quand il apprend que son voisin a utilisé à son insu, durant 30 ou plus, le chemin. Ce serait une réponse du berger à la bergère dont le sans gêne a été d'utiliser, depuis tant de temps, le chemin sans solliciter de servitude et sans proposer d'indemnité proportionnée aux dommages qu'il savait qu'il occasionnerait à son propriétaire. Usucapion oui, quelques bonnes chances, à condition que ce soit l'objet de la demande. **Longue procédure** et il faut que toutes les conditions (cumulatives) pour prescrire soient réunies. A votre dernière question, pas de référé possible. Le caractère de l'état d'enclave est apprécié souverainement par les juges du fond. Cordialement **Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.**

Par Jola31, le 30/04/2013 à 09:47

Bonjour merci de votre réponse, en effet il est enclavé non pas par mon proprio, mais parce que je ne peux pas passer par le seul chemin qui n'est pas à moi et je n'ai pas le droit de passage, alors que c'est le seul moyen pour accéder au terrain et par la même occasion à la voie publique de plus d'autres constructions l'a utilisé et ont eu une servitude de passage. Un terrain enclavé est un terrain qui n'a pas de d'accès à la voie publique, là c'est pas le cas il y a ce chemin mais je répète je n'ai pas de droit de passage. Voilà bref merci à vous

Par amajuris, le 30/04/2013 à 11:14

bjr, il vous a été répondu pour la même question sur votre message du 11 avril 2013. donc

des réponses vous ont déjà été apportées. Une servitude de droit de passage ne peut s'acquérir que par titre (notarié) et non par un usage prolongé. Le juge des référés qui est le juge de l'urgence et de l'évidence, ne juge pas sur le fond et je crains qu'il ne se déclare incompetent et vous renvoie vers le TGI comme il vous a été répondu à plusieurs reprises. Cdt

Par **Jola31**, le **30/04/2013** à **11:40**

Re- Alterego : On peut comprendre l'attitude du propriétaire du chemin - il n'habite pas sur place - quand il apprend que son voisin a utilisé à son insu, durant 30 ou plus, le chemin. Juste pour vous dire qu'il le sais depuis toujours, ce n'est pas une victime, il fait ça pour que la mairie passe son terrain agricole en terrain constructible, pour dire la bêtise profonde de ce personnage. On lui a proposé 10000€... Donc le pauvre le pauvre non c'est un C**. Je ne donnerais le droit de passage que si la mairie passe mes terrains agricoles en terrain constructible. Et nous avons un courrier du ATD qui dit que ce chemin devrait (oui "devrait" non pas "est") être un chemin d'exploitation. Bon c'est mon conjoint qui a ouvert cette autre discussion je ne comprend pas trop pourquoi d'ailleurs bref, nous avons déjà eu réponses à nos questions. Merci quand même pour votre participation. Cdt