Image not found or type unknown

Droit de passage, refus possible ?

Par **Jean Francois SIMON**, le **06/11/2016** à **20:28**

J’ai récemment acheté un terrain constructible sur un flanc de colline. Mon voisin m’a sollicité il y a quelques mois pour lui vendre 200 m2, surface qu’il lui manquait pour lui permettre de rendre son terrain constructible. Le PLU prévoit, en effet, à cet endroit des parcelles de 3500m2. J’ai décliné sa demande, lui expliquant ne posséder moi-même que 3600m2
J’ai reçu dernièrement une lettre de son avocat faisant état d’une discussion concernant un droit de passage sur lequel nous n’avions pas échangé au préalable. La justification de sa demande s’appuie sur le refus du conseil départemental de lui donner un accès à son terrain via la route départementale classée grande circulation en amont de son terrain.
Caractéristiques de mon terrain actuel.
A l’origine, c’était une parcelle de plus de 7000m2 divisée en 2 lots. L’accès n’étant pas possible par l’amont, route départementale, il y a eu un échange entre propriétaires pour permettre l’accès par le bas : un chemin de 60m a donc été créé pour permettre l’accès aux 2 parcelles « enclavées ». Il existe une servitude de passage sur mon terrain pour l’accès par le bas au 2ème lot.
Mon terrain est d’une longueur de 100m environ à flanc de colline, et d’une largeur de 20 sur la partie basse et de 30 m sur la partie haute.
La personne sollicitant un droit de passage se situe en amont environ à 50m de la partie basse.
Aucun chemin n’existe pour accéder à cette parcelle
Un ruisseau/fossé existe pour permettre l’écoulement des eaux en amont, sur le tracé potentiel du chemin qui permettrait l’accessibilité à la parcelle amont.
Une restanque de 2mètres de haut existe également sur ce tracé potentiel.
Du fait des contraintes et des préjudices associés à cette demande, je ne souhaite pas lui donner une suite favorable.
Quels sont mes droits ? Sur Quoi puis-je m’appuyer pour motiver mon refus ? Quelle seraient les démarches à suivre ?
D’avance merci pour vos éclairages….

Par **Lagune22**, le **07/11/2016** à **15:50**

Bonjour,
Le terrain de votre voisin semble, d'après vos explications, enclavé, car il ne bénéficie d'aucun accès direct sur une voie publique.
Si tel est le cas, il bénéficie d'une servitude de passage légale.
De plus, vous précisez qu'il existe une servitude de passage sur votre terrain pour l'accès au 2ème lot. Une servitude de passage conventionnelle a donc été créée, et elle doit apparaître

dans votre titre de propriété.
Il semble par conséquent assez difficile de remettre en cause les prétentions de votre voisin.

Cordialement.

Par **Jean Francois SIMON**, le **07/11/2016** à **17:27**

Bonjour,

Précisions:
Il existe un droit de passage par le bas pour le premier voisin,
intégré dans le titre de propriété que je ne conteste pas.

La nouvelle demande concerne un autre voisin en amont de nos terrains qui nécessiterait un chemin de 50 m, sur la longueur de mon terrain, à partir de la base de mon terrain pour y accéder.

d'avance merci

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés