Image not found or type unknown

Droit de passaqe entre plusieurs parcelles.

Par **patrick25**, le **11/10/2009** à **00:48**

"Bonjour,
J'achète la maison de ma-grand-mère qui n'est pas enclavé grâce à un chemin en contre bas à 40 m à l'opposé de l'entrée principale.
Un deuxième accès est utilisé sur la partie haute de la parcelle depuis près de 50 ans grâce à un accord de principe eu égard au handicape de ma grand-mère à ce jour décédé.
Ayant de faible revenus, je vais revendre la partie basse donc je me retrouve enclavé pour de bon et je comptais toujours utiliser le même droit de passage.
Mais le voisin ne l'entend plus ainsi, il vient de barrer l'entrée, ce qui remet en cause tout mon projet et m'interdit le passage.
En a-t-il le droit ?
Merci pour votre aide."

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/10/2009** à **15:20**

Bonjour.
Une servitude de passage est un droit REEL et non un droit PERSONNEL, c'est à dire qu'il est attaché au terrain, et non à la personne de son propriétaire.
De ce fait, le décès de votre grand-mère handicapée ne modifie en rien le bénéfice de cette servitude dont jouit le terrain, dans la mesure où ce bénéfice est régulièrement établi.
Au cas d'espèce, si le passage a été utilisé pendant plus de trente ans (situation d'enclave ou non), de façon permanente, ininterrompue et non contestée, le droit de passage peut être acquis par prescription acquisitive trentenaire, dans la mesure où d'autres circonstances de fait (que vous ne décrivez pas) sont établies.

D'autre part, le fractionnement, et la vente de la parcelle "du bas" vont générer pour la parcelle restante "du haut" une situation d'enclave, pour laquelle il peut être exigé le passage jusqu'au domaine public par "le chemin le plus court et le moins dommageable" (683 CC et suivants).

Par **patrick25**, le **11/10/2009** à **19:35**

Sinçéres remerciements.

Par **Isabelle FORICHON**, le **11/10/2009** à **22:39**

Absolument pour la première partie de la réponse, mais la prescription acquisitive est une procédure complexe, il faudra prouver l'existance dans la durée du passage, ce qui n'est guère simple
En ce qui concerne la division du terrain, si l'enclave est le fait du propriétaire qui s'enclave lui-même en divisant son terrain, l'article mentionné ne s'applique plus, ce serait trop simple de s'enclaver soi-même puis d'exiger un passage sur le fond d'autrui!
Pour résumer....il n'y a que la prescription acquisitive, bon courage

Par **patrick25**, le **12/10/2009** à **00:40**

OK merci beaucoup pour ces précisions.

Je rappelle juste que ce n'est pas vraiment nous qui nous enclavons puisque nous avons décidé d'acheter le bien familiale après que deux notaires nous aient garantis le droit de passage cause du conflit actuel.
Donc en divisant la parcelle, nous ne serions pas enclavé si ce droit trentenaire était vraiment valable, donc, nous n'avons pas fait exprès de nous enclaver, c'est juste à cause d'un manque de moyens financiers pour rénover l'ensemble.
Cordialement.

Par **Isabelle FORICHON**, le **12/10/2009** à **08:49**

Bonjour,
Ce que je voulais dire, c'est que si le droit trentenaire n'était pas reconnu, en divisant vous vous enclavez vous-même et vous ne pourrez réclamer un droit de passage sur le fond d'autrui...
L'établissement de votre droit de passage, dans le silence des titres (servitude mentionnée dans les actes) ne pourra se faire que par convention avec le voisin, ce qui semble impossible, ou par le prescription trentenaire. Etablir une prescription revient à prouver que le droit de passage a été continu et non contesté...le problème est de prouver qu'il a bien été continu, car autant c'est facile dans le cas d'une vue (fenêtre existante, visible par tous..) autant dans le cas d'un passage....

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **11:39**

(deuxième couche)
Bonjour.
Pas tout à fait d'accord avec Isabelle:
684 CC: "Si l'enclave résulte de la DIVISION d'un fond par suite d'une VENTE, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable."
En synthèse; soit:
- Si la configuration des lieux le permet, vous réservez dans l'acte même de vente, un droit de passage sur la parcelle vendue pour rejoindre le domaine public;
ou bien, vous opérez lors de l'établissement du document d'arpentage de division, un découpage vous conservant la propriété d'une bande de terrain (par exemple le long d'une lisière latérale du terrain vendu): découpage en "forme de hache";
- et si la configuration des lieux ne le permet pas, (§ 2 de 684), vous êtes toujours en droit de réclamer un passage "par ailleurs", et peut-être par la voie aujourd'hui contestée par le voisin si celà constitue le chemin le plus court et le moins dommageable.

Par **Isabelle FORICHON**, le **12/10/2009** à **11:53**

Absolument, je suis d'accord aussi! le passage peut être aménagé sur l'un ou l'autre des lots issus de la division....mais sur les fonds voisins, je doute que le tribunal accorde une servitude sur le fond du voisin pour permettre la "simple" valorisation de sa propre propriété....

Par **patrick25**, le **12/10/2009** à **13:50**

Merci à tous.
Cordialement, Patrick.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **15:00**

Bonjour chère Isabelle.

Je vous invite à compiler le "jurisclasseur notarial" et la jurisprudence -très souvent confirmée en appel; il ne semble pas avoir été recouru à cassation- y mentionnée, à ce sujet.
Elle va dans le sens que j'exprime.
Il est vrai qu'elle est strictement adossée à 682 CC.

D'autre part, pour étayer l'utilisation trentenaire du passage, il faut se prévaloir de l'état des lieux (empierrage, goudron...), point d'arrivée dans la propriété concernée, et surtout d'attestations et de certificats des voisins, des élus locaux, des archives...

Votre bien dévoué.

Par **Isabelle FORICHON**, le **12/10/2009** à **16:37**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cher Maître X (sourire)

Merci d'éclairer ma lanterne, dans mon expérience de Géomètre Expert, je n'ai jamais vu aboutir de prescriptions trentenaires en matière de droit de passage, d'autant que cette propriété dispose d'un autre accès...Il me semblait que le fait que le passage soit goudronné ou empierré ne suffisait pas à la preuve qu'il est bien emprunté régulièrement et ce, par la personne qui revendique le droit...
C'est tout l'intérêt de ces forums, l'échange d'expériences...
Sentiments les meilleurs
Isabelle

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **16:57**

Chère Isabelle (comme j'aime votre sourire);

La tentative d'obtention par usucapion peut ne constituer qu'une "seconde cartouche", et vous noterez que j'ai proposé comme première solution la réserve par servitude ou en propriété, dans l'acte de vente, d'un passage sur la parcelle détachée.

Vous réservez vraiment vos sentiments les meilleurs à des "X"?

Jean-françois.

Par **Isabelle FORICHON**, le **12/10/2009** à **17:24**

Cher Maître X ,
Usucapion comme c'est joli, je n'ai guère entendu cela depuis mes longues et fulgurantes études...mais vous avez raison: appelons un chat un chat!
je préfère votre première solution, bien que les divisions en drapeau soient quelques peu disgracieuses vous en conviendrez, la deuxième (solution)risque de s'apparenter plus à un pétard mouillé qu'à une cartouche!
Merci de ce débat vif et passionnant, et toutes mes excuses à Patrick25, qui, s'il a suivi quelque peu, doit s'offrir une bonne migraine...
Le notaire signe "votre bien dévoué" et le géomètre "sentiments les meilleurs", c'est comme ça depuis la nuit des temps....
Isabelle

Ps: je n'ai pas droit au "jurisclasseut notarial" mais j'en crève!

Par **patrick25**, le **15/10/2009** à **02:53**

Je vous renouvelle mes remerciements à tous.
La migraine, point s'en faut, mais le dictionnaire sans aucun doute !
J'ai cru que vous parliez du légionnaire romain Usucapion ?

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Étant donné que mes études littéraires s'arrêtent à Astérix, vous comprendrez mon désarroi.
Mais bon, dans cette affaire compliqué, cela me permet d'en rire, pour l'instant...
Car lancer une procédure au tribunal même sans avocat, donc payer un huissier pour rien, je m'en passerais bien.

Ce qui m'ennuie c'est que les forums m'apportent un flots de réponses différentes et je crains un tirage final du loto, ou je peux toujours aller me gratter, bingo !

Bref, D'après certains, un droit de passage ne peut être acquis que s'il s'agit d'une parcelle enclavé.
Pourtant, la parcelle n'a jamais été enclavé, mais le passage durant 50 ans a bien eu lieu.
Donc c'est une interprétation ou bien existe-t-il un texte qui dirait qu'un passage quel qu'il soit, du moment qu'il est utilisé plus de 30 ans, devient acquis ?

Ce passage, désert 3 logements appartenant au proprio mais aussi une autre parcelle qui dorénavant, nous barre la route. Manque de bol, notre parcelle se trouve en bout de course...
IL profite de ce changement de propriétaire pour reprendre son chemin, mais j'ai appris qu'il l'aurait déjà bien fait avant si ma grand-mère n'avait pas été handicapé.

Il n'est pas goudronné, mais salement brute de décoffrage et nous lui avons proposé soit de lui racheter ce passage soit de le faire goudronner en partageant les frais par 4, chose qu'il a refusé.
Ses anciens locataires font un peu pression car c'est vrai que dans une impasse, moins il y a de monde mieux c'est.

Mais la mairie lui a permis de faire des logements sans prévoir de zone de retournement alors qu'il avait la place.
Ce qui depuis sont interdiction pour nous de passer, rend très délicat les allers et venus de ses locataires puisqu'avant, ces derniers pouvaient venir quasi chez nous pour manœuvrer.
Maintenant, ils sont obligés de rentrer ou sortir en marche arrière sur 30 m, ce qui pour les enfants reste dangereux.

Donc si le juge ne tiens point compte de cela et dit qu'un passage utilisé 50 ans peut-être retiré au bon vouloir parce que la parcelle n'est pas enclavé, je perds mon action...

Et c'est pour cela que le proprio a accéléré sa démarche lorsqu'il a su que j'allais revendre donc devenir enclavé.
Bien que là, j'aurais besoin de vos connaissances.
Certes, le notaire de la famille + le nôtre, se seraient planté en disant que c'était acquis puisque maintenant que nous demandons à ce que cela paraisse sur l'acte authentique, il nous est répondu que c'est impossible de noter ce qui ne figure pas sur le registre des hypothèques...
Juste porter mention spéciale que la famille certifie que ce passage a bien été utilisé 50 ans.

Le proprio, nous a dit avoir consulté plusieurs juristes avant de clôturer et que nous ne pourrions pas prouver l'existence de ce passage depuis 50 ans.
C'est vrai car c'est un petit village et les factures anciennes telles livreur de charbon ou feuilles d'impôts ou EDF, ne mentionne que le nom de la résidente ainsi que le nom du village, sans aucunes rue !
Alors, s'il faut demander au médecin, au postier à la retraite, etc... Sacré remue ménage dans

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

un petit village ou tout ce sait et où l'on commence déjà à nous montrer du doigt.

J'ai même appris que la mairie voulais depuis longtemps faire mention de l'entrée principale par le N° opposé, mais ne l'avait pas fait à cause du handicape de ma grand-mère.
Pourtant à ce jour, il nous mettent les bâtons dans les roues puisqu'ils nous ont déjà envoyé deux courrier de mise en demeure pour arrêter les travaux entrepris.
Pourtant légaux puisque nous ne touchons que les intérieurs sans qu'il s'agisse d'augmentation de surface ni de toucher aux murs porteurs.
Il nous ont déjà refusé l'autorisation de travaux 2 fois alors que le responsable de la DDE que nous avons rencontré récemment nous à donné raison.
Il y a donc de fortes pression sur ce chemin, pourtant, ce n'est pas Compostel...

Bon, je termine le roman. Nous n'aurions pas déjà commencé à faire des frais intérieurs depuis 2 mois (10 000 €) si le notaire ne nous avait pas dit que c'était aussi chaud et que nous avions un doute sur ce proprio qui nous avait pourtant dit ne pas vouloir faire d'histoires...
Donc, je résume, si je vends, je n'enclave pas puisque le chemin d'accès litigieux existait.
Mais si le chemin est remis en cause, alors là, je n'enclave.
Si l'article 684 permet de demander à reprendre officiellement ce droit de passage par ce même chemin utilisé 50 ans même dans le cas d'une division récente, deux choses :
Le dit chemin nous permet un accès voiture devant la porte.
La revente de la deuxième partie de la maison crée un enclavement partiel car je ne peux plus venir devant la maison avec un véhicule car il y a 2 m de passage à l'angle avec le précipice. (nous sommes sur une hauteur à ce niveau.)
Mais c'est vrai, nous pourrions laisser la voiture en bas et traverser les 25 m à pieds...
Alors qu'en pensez-vous, un juge va-t-il dire que si nous pouvons passer à pieds, nous sommes pas enclavé ? Et faire fi de la voiture ?
Sacré bordel et perte de valeur énorme du bien immobilier.
Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **15/10/2009** à **10:13**

Bonjour.

Usucapion: "Usus capere" en latin; traduction: "saisir, détenir, par l'usage".
Pardon d'avoir été quelque peu hermétique.

Je vous disais en premier entretien que le fait d'avoir utilisé le passage pendant plus de trente ans, SITUATION D'ENCLAVE OU NON, générait par prescription acquisitive trentenaire, un droit acquis de pouvoir continuer à passer.
Tous les droits réels (propriété, servitudes...) peuvent bénéficier de "l'usucapion" trentenaire.
C'est un fait général.
La difficulté, comme le souligne fort pertinemment Isabelle, résidera dans le mode de preuve de l'utilisation du passage pendant plus de 50 ans. Il vous faudra tirer les sonnettes pour collecter témoignages et attestations écrites.
Si le tribunal -et il vous faudra en passer par là- admet le bien-fondé de votre requête et rend un jugement en votre faveur, ce jugement sera publié à la conservation des hypothèques, et sera donc mentionné dans tous les actes notariés "en aval".

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'article 684 CC. pour le cas où le passage serait impossible sur la parcelle détachée et vendue, vous donne le droit de revendiquer passage NON PAS FORCEMENT SUR LE PASSAGE LITIGIEUX, mais par le chemin le plus court et le moins dommageable. Il peut s'avérer que la configuration des lieux -que je ne connais pas- fasse que ce soit le même.

L'action de revendication de droit de passage par usucapion est totalement indépendante.

Je pense vous avoir donné toute l'argumentation que je pouvais.

Votre bien dévoué.

Par **patrick25**, le **16/10/2009** à **01:11**

Bonjour Maître,

Il reste un détail auquel personne ne m'a répondu.
Supposons que je n'aie pas gain de cause pour le chemin trentenaire qui est pourtant le seul à me permettre d'accéder jusqu'à la porte d'entrée de ma maison avec une voiture.

Si je passe par un autre chemin pour rejoindre la deuxième entrée qui m'appartenait avant que je ne vende la 2 ème moitié, ce dernier fort en pente à près de 45 ° ne permet point un passage en voiture puisqu'il se ressert en laissant juste 2 m entre l'angle de passage entre la maison et le précipice qui de toute façon ne supporterait pas le passage répétitif d'une petite voiture et finirait pas se détériorer..
Le tribunal pourrait-il me dire tant pis, vous laissez votre véhicule en bas et vous montez chez vous à pied (20 m)?
Cordiales remerciements.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/10/2009** à **12:00**

Bonjour.

Au cas d'espèce, la décision du tribunal serait motivée en grande partie par l'examen de la configuration des lieux, que j'ignore totalement.
Je ne peux donc pas augurer de ce que serait cette décision.

Votre bien dévoué.

Par **patrick25**, le **16/10/2009** à **13:00**

Bonjour Maître,
Je m'apprêtais donc à faire un constat d'huissier pour assigner en référé le voisin.
Mais l'huissier me dit avoir fait récemment la même procédure et que le plaignant, dans un cas de figure semblable, a été débouté car il avait un accès piétons.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce dernier va faire appel pour avoir le droit de venir devant chez lui en voiture.
Mais au final, procédures longues, frais d'avocat important, je n'ai qu'un salaire d'ouvrier et l'aide juridictionnelle ne dépassera pas 30 %.
Étant donné que même au bord de la falaise, j'ai un accès de 2 m, le tribunal va me dire de passer à pieds, donc je pense abandonner.
A moins que vous sachiez comment faire pour trouver une jurisprudence qui aurait donné un droit de passage pour véhicule à une maison ou seul un accès piétons été possible.
Sur un autre site, un juriste dit de toute sa carrière, n'avoir jamais vu de droit de passage donné par la justice !
Étonnant non ?

Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **22/10/2009** à **19:47**

Bonsoir, Patrick 25.

Voyez ce que vous pourrez tirer de 682 CC. lui-même:
"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés (et tel serait votre cas après partage du terrain) et qui n'a sur la voie publique aucune issue OU QU'UNE ISSUE INSUFFISANTE, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la REALISATION D'OPERATIONS DE CONSTRUCTION OU DE LOTISSEMENT, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

Dont acte.

Votre bien dévoué.

Par **patrick25**, le **23/10/2009** à **02:36**

SINCÈRES REMERCIEMENTS POUR TOUT LE TEMPS QUE VOUS AVEZ PASSER POUR ESSAYER DE TROUVER UNE RÉPONSE.
J'ENVOIE UN COURRIER AU VOISIN AVEC VOS INFOS POUR ESSAYER DE LE FAIRE CHANGER D'AVIS.
ENCORE MERCI.
Patrick

Par **arnis**, le **23/10/2009** à **12:52**

Bonjour,

Attention si votre voisin est dans son droit et que vous vous enclavez vous serai dans vos tores de plus vendez avec la creation d'un droit de passage.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **13:21**

Je suis désolée d'enfoncer le clou, mais malgré l'orthographe désastreuse de Mr Arnis, je ne peux qu'être d'accord avec lui:

- la vente porte sur une partie du bien du propriétaire et la partie vendue borde la voie publique (votre terrain en contrebas) alors que la partie conservée par le vendeur (la maison existante en haut) n'a plus d'accès ; dans ce cas, il y aura lieu de prévoir une servitude de passage sur le fonds vendu au profit du bien du vendeur ; à défaut ce vendeur enclavé volontairement ne pourrait revendiquer l'application de l'article 682 du Code civil!!!!On ne peut avoir le beurre et l'argent du beurre...

Moi je serais le notaire chargé de la vente du terrain à bâtir en contrebas je ne rédigerais pas cet acte sans servitude sur le terrain vendu, l'accès par le haut ne pouvant être, pour le moment, de manière certaine, juridiquement établi...
Prenez de bons avis et moult précautions afin de ne pas vous retrouver dans une situation aussi fâcheuse qu'inextricable .

Par **arnis**, le **23/10/2009** à **22:46**

désolé pour l'orthographe, je mets les fautes sur le week end
Cela serait désatreux de s'enclaver.

Cordialement, et bon week end

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés