



Droit de passage toléré passe obligatoire ?

Par **stephaneolivier**, le **27/02/2017** à **19:30**

bonjour

merci d'avance pour l'intérêt porté à mon message.

[s]Voila la situation actuelle:[/s]

mon voisin a un terrain surlequel il accède en passant par notre terrain depuis plus de 30 ans sans avoir un droit de passage acté. Pour autant, cela était toléré par relation de bon voisinage.

A savoir que son terrain ne comporte que un garage et qua sa maison n'est pas attenant à son terrain (20 mètres de distance).

Il peut accéder à son habitation par la route principale desservant tout le quartier, mais ne peut s'y garer.

de l'autre coté de son terrain il existe un chemin d'exploitation qui est surélevé de 1,5 m (ancienne restanque) et longe son dit terrain.

Un accès serait possible mais engendrerais des frais.

[s]Situation à venir:[/s]

Ce voisin veut vendre sa maison et son terrain séparément suit à la diminution du POS qui donne son terrain potentiellement constructible.

Pour autant il n'y a pas les 4 mètres nécessaires pour obtenir un PC.

Sur ce, le voisin dit qu'il est en droit de demander un désenclavement pour nous imposer de lui donner les 4 mètres sur le "droit de passage toléré depuis 30 ans" et rendre son terrain constructible.

Qu'en est-il sachant que ce droit était toléré pour bon voisinage, et que l'autre accès est un chemin d'exploitation mais qui n'a aucune possibilite d'avoir les 4 mètres suffisant si ce n'est d'exproprier 2 propriétaire à raison de 1 m chacun sur la longueur de leur terrain respectif, et que cela engendre des frais de travaux pour que le voisin accède à son terrain.

Le fait

- qu'il puisse arriver à son terrain via son habitation (entrée/sortie traversante donnant sur son terrain) mais que pour autant il ne peut pas garer son véhicule ailleurs que sur son terrain (tout est privé alentours)
- que son terrain passerait constructible si on lui donne les 4 mètres sur un passage dont il joui depuis plus de 30 ans (par tolérance et bon voisinage)
- que son terrain n'est donc pas enclavé puisqu'il peut y accéder via le chemin d'exploitation un peu plus loin mais qui engendre des frais

qu'en est-il de ses droits ?

Peut-il nous obliger à lui céder un droit de passage de 4 mètres sur la servitude tolérée depuis plus de 30 ans ?

Merci pour vos réponses
Le dossier est assez compliqué.

Stéphane

Par **bern29**, le **28/02/2017 à 10:40**

Bonjour,

Tout d'abord, une servitude de passage ne peut s'obtenir que pas titre. Si aucuns actes ne stipule une servitude,elle n'existe pas. De ce fait le voisin peut faire une action en usucapion si il peut prouver qu'il entretien l'assiette de ce "passage"depuis plus de trente ans.

Si son terrain est réellement enclavé,il peut effectivement obtenir une servitude par chez vous,si c'est par là,le chemin le plus court.(Article 682 du code civil)Mais bien sur,moyennant une indemnisation.

Par **youris**, le **28/02/2017 à 11:04**

bonjour,

un droit de passage est une servitude discontinue qui ne peut s'établir que par un titre selon l'article 691 du code civil.

dans votre cas, le terrain de votre voisin n'est pas enclavé.

dernier point une tolérance n'est jamais créatrice de droit.

donc votre voisin ne peut rien exiger de votre part, sans oublier que le droit propriété est un droit absolu et inviolable.

pour faire jouer le prescription acquisitive, l'entretien du terrain ne suffit pas , il y a d'autres conditions à remplir selon l'article 2261 ci-dessous:

" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."

dans le cas présent la possession est pour le moins équivoque et n'est pas à titre de propriétaire.

salutations

Par **stephaneolivier**, le **28/02/2017 à 17:48**

Bonjour Bern29 et Bonjour Youris

Merci pour vos réponses très rapides.

Donc en résumé il ne peut exiger un droit de passage alors ?

Mais du coup comment fait-il pour accéder à son terrain pour y garer son véhicule sans avoir à emprunter l'autre route qui est un chemin d'exploitation et qui lui engendrerait des coups financiers ?

Merci
Cordialement

Par **stephaneolivier**, le **28/02/2017** à **17:51**

Bonjour Bern29 et Bonjour Youris
Merci pour vos réponses très rapides.
Donc en résumé il ne peut exiger un droit de passage alors ?
Mais du coup comment fait-il pour accéder à son terrain pour y garer son véhicule sans avoir à emprunter l'autre route qui est un chemin d'exploitation et qui lui engendrerait des coups financiers ?

Merci
Cordialement

Par **bern29**, le **28/02/2017** à **19:16**

Si son terrain est enclavé (ou du moins possède une issue insuffisante) oui, il peut demander un accès

Par **stephaneolivier**, le **28/02/2017** à **20:09**

Du moment qu'il y a un chemin d'exploitation qui longe son terrain, il n'est pas considéré comme enclavé ?
Donc la tolérance de passage sur le chemin privé, on peut l'annuler ?

Merci