



## Enclave et servitude

Par **Lman8683**, le **22/05/2022** à **13:14**

Bonjour

Nous avons acheté il y a 10 ans une maison un papy passait chez nous

Nous savons qu'il pouvait passer chez nous mais pas d'acte sous seing privé ni notarié.

Seul est acté le fait qu'il passe par notre parcelle on ne sait rien d'autre.

Lorsqu'il passait entretenir son verger il venait 2 ou 3 fois dans l'année le long de notre terrasse

Le papy est décédé.

Le petit-fils a racheté et son utilisation n'est plus la même ?

Aucune communication n'ayant été établie avec les nouveaux propriétaires souhaitent passer dorénavant tous les jours le long de notre terrasse aggravant notre servitude.

Nous avons donc de façon unilatérale décaler le passage 30m plus loin ne rendant pas plus pénible cet accès sauf qu'il est plus loin

Ma question est Que risque t-on ?

Merci

Par **youris**, le **22/05/2022** à **13:59**

Bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre, existe-t-il un acte mentionnant cette servitude de droit de passage ?

en l'absence de titre de servitude, votre voisin ne peut pas revendiquer un droit de passage, par

contre si cette parcelle est enclavée , c'est à dire, n'ayant d'accès à la voie publique, son propriétaire peut revendiquer un droit de passage en application de l'article 682 du code civil.

par contre, le tracé d'une servitude de passage peut s'établir par prescription trentenaire, cela signifie que s'il existe un titre de servitude, vous ne pouvez pas modifier unilatéralement le tracé du droit de passage qui peut s'acquérir par prescription trentenaire.

salutations

Par **Lman8683**, le **22/05/2022 à 14:19**

Merci pour votre réponse

Sur notre acte de vente il est mentionné

Le vendeur déclare que M X propriétaire de la parcelle Ad.. pour accéder à la dite parcelle passe par la parcelle ad présentement vendue et qu aucune servitude n a été constitué par acte sous seing privé ou authentique

C est tout

Il est bien enclavé et il est vrai que ce terrain leur appartient depuis plus de 30 ans

Par **Lman8683**, le **22/05/2022 à 14:21**

Pour moi cela ne vaut pas titre de servitude....

Ai je raison?

Par **youris**, le **22/05/2022 à 14:27**

comme déjà indiqué, une servitude de droit de passage ne peut pas s'acquérir par une prescription même trentenaire.

en l'absence de titre, les nouveaux voisins ne peuvent pas prétendre qu'il existe une servitude entre leur terrain et le vôtre.

par contre, ils peuvent demander l'application l'article 682 du code civil ci-dessous:

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés 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 réalisation d'opérations 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.*

Par **Lman8683**, le **22/05/2022** à **14:47**

Oui mais on a notre mot à dire quand même ou pas?  
Si ils ont la place de passer plus loin plutôt que devant notre terrasse ou c est préjudiciable pour nous!

Par **beatles**, le **23/05/2022** à **08:43**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonjour,

Effectivement vous avez votre mot à dire !

Article 682 du Code civil :

[quote]

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés 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 réalisation d'opérations 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.

[/quote]

Article 683 du Code civil :

[quote]

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

**Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.**

[/quote]

Article 684 du Code civil :

[quote]

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds 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 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.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **26/05/2022** à **16:08**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agesse la démocratie.

[/quote]

Comment ce fait-il, au vu de ma boîte mails, que l'intervention de Udi66, à 09:36 ce jour, qui soutenait explicitement ma précédente intervention ait été supprimée ?