



## servitude legale de passage sans écrit

Par **cortassa**, le **16/03/2011** à **12:17**

pour accéder à ma maison j'utilise un chemin de terre depuis toujours (plus de cinquante ans) et qui sert de limite avec mon terrain (mentionné dans un acte de 1874) Ce chemin rejoint la route communale. Habitant maintenant en permanence dans cette maison, nous avons demandé à ce que la commune nous aide un peu pour l'entretien puisque nous n'avons pas d'autre possibilité de passage.

Celle ci vient de nous répondre par écrit alors qu'elle l'a déjà entretenu et qu'il était éventuellement à classer que ce chemin serait privé et que celui qui estime être le propriétaire ne veut pas qu'on le touche mais tolère qu'on l'emprunte. Il aurait montré des bornes pour prouver qu'il lui appartient (ce qui ne veut rien dire puisqu'il y a des parcelles de chaque côté du chemin).

Sur les plans cadastraux le chemin est mentionné mais non numéroté et ne fait pas partie de parcelles.

A qui doit-on s'adresser pour faire reconnaître cette servitude dite maintenant servitude légale car si je vux vendre un jour je n'ai pas d'écrit pour le passage et je ne peux financièrement m'engager dans des procès pour déjà savoir à qui appartient ce chemin puisque la commune n'arrive même pas à le savoir.

merci de votre réponse

Par **youris**, le **16/03/2011** à **14:38**

bjr,

le cadastre n'a qu'une valeur fiscale.

une servitude de passage ne peut pas s'acquérir par une quelconque prescription, il faut obligatoirement un titre, généralement notarié et déposé aux hypothèques.

il faut établir une servitude de passage avec le propriétaire du chemin.

cdt

Par **cortassa**, le **16/03/2011** à **15:17**

merci pour votre réponse

le probleme c'est que la mairie n'a pas la certitude que le chemin appartient à celui qui s'en dit propriétaire et que celui-ci n'apporte aucune preuve qu'il lui appartient vraiment.

si je lui demande et qu'il n'est même pas officiellement le propriétaire ?

on me dit de saisir un tribunal administratif pour faire valoir

le droit de servitude ?

Conclusion : je suis dans une impasse, ce chemin parait-il était un chemin forestier par le passé. Que faire ? Je demande à qui pour que cette servitude qui est une servitude devenu légale depuis le temps que je m'en sers soit reconnue et officialisée ? à quelle administration ?.

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **15:51**

Votre terrain est enclavé ? Vous n'avez aucune limite du terrain qui donne sur la voie publique ?

Par **fra**, le **16/03/2011** à **15:56**

Bonjour,

Effectivement, comme le dit Youris, une servitude de passage privée ne s'acquière que par titre et non par d'autres modes de preuve, comme l'usucapion (prescription acquisitive de trente années).

Si, sur le plan cadastral, le chemin apparait mais n'est pas numéroté, il est très vraisemblable que vous soyez sur le [fluo]Domaine Public.[/fluo]

Etes-vous en situation d'enclavement ?

Vous pourriez rechercher aux Archives départementales, ou chez les Notaires du secteur, un titre qui concernerait ce chemin.

Par **cortassa**, le **16/03/2011** à **16:33**

oui je suis enclavée, je n'ai pas d'autre solution que de passer par ce chemin.

je vais essayer les archives mais où, celui qui se dit propriétaire dit que son notaire lui aurait dit que le chemin faisait partie de ses parcelles, le service des cadastres dit que ce n'est pas possible car il est bien mentionné mais non numéroté et qu'il ne fait pas partie de parcelles selon leur cadastre qui remonte dans les années 1900. Quant à la commune elle est complètement incompétente sur ce sujet, elle devrait pourtant avoir des traces de leurs chemins ruraux ou forestiers...elle découvrirait seulement maintenant que le chemin serait un chemin privé....

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **16:47**

Soyons précis : l'enclavement ce n'est pas seulement que la seule route existante soit ce chemin, il faut que vous n'ayez pas la possibilité de faire une sortie de chez vous vers le domaine public (même si ça veut dire faire des travaux à grand frais).

Donc autour de vous, il n'y a que des terrains privés, c'est bien ça ?

Ensuite, il faut voir d'où vient l'enclavement (car c'est le fond qui a créé l'enclavement qui doit le passage)

Par **cortassa**, le **16/03/2011** à **17:10**

exact il n'y a que des champs autour (terrains privés).

c'est le seul accès qui mène à une route communale.

j'ai cette maison par suite d'une succession et personne ne s'était posé la question de savoir si elle était enclavée puisqu'on a toujours utilisé ce chemin (même mes grands parents DCD en 1945) sans savoir qu'en fait nous n'en avons pas le droit.

sur des plans cadastraux toujours en vigueur ce chemin allait beaucoup plus loin et traversait des bois ce qui n'est plus le cas .

les habitants du secteur ont toujours pensé que c'était un chemin forestier.

Ce qui est surprenant c'est que la mairie ne savait pas que cela pouvait être un chemin privé puisqu'à une époque elle l'a partiellement entretenu.

Mais bon mon problème reste entier.

Par **Domil**, le **16/03/2011** à **17:21**

[citation]j'ai cette maison par suite d'une succession[/citation] mais qu'est-ce qui a créé l'enclavement ? Il y a du y avoir division d'un terrain en deux ou plusieurs parcelles

Par exemple, votre terrain X est entouré par les champs A, B, C et le terrain D où il y a ce chemin.

Si avant, X et A ne faisait qu'un seul fond et que A a un accès au domaine public, c'est A qui doit la servitude de passage, pas D (sauf servitude sur acte notarié)

Par **fra**, le **16/03/2011** à **17:55**

Il serait, néanmoins, bon de savoir si cette parcelle dépend ou non du Domaine Public car, en ce cas, la problématique n'existe plus et c'est la Commune qui a la charge de l'entretien.

Pouvez vous vous rapprocher du Bureau des Hypothèques, bien que ce service ne travaille pas sur plan ? Cette parcelle fait, peut être partie des "délaisées".