



Droit de passage pour travaux

Par **JO-17**, le **31/03/2024** à **11:01**

Bonjour,

Une maison vient d'être construite sur un petit terrain. Ce terrain est mitoyen d'un mur de clôture d'un côté, et de mon passage - privé - de l'autre côté. Cette maison est construite sur toute la largeur de ce terrain. Il n'y a qu'une petite clôture grillagée m'appartenant qui sépare nos deux propriétés

Pour accéder au terrain qui lui reste derrière cette maison, le propriétaire n'a prévu qu'une porte de service de 80cm de large dans le garage.

Pour aménager ce terrain - terrasse, plantations, pelouse - le propriétaire va devoir utiliser des engins de terrassement, et me demande de lui laisser l'accès au passage.

Le principe de bon voisinage voudrait que j'accepte. Mais il est responsable de l'enclavement de sa partie de terrain à l'arrière de sa maison et si j'accepte, je crains que ça ne devienne ensuite une habitude et qu'il veuille utiliser mon passage à chacun de ses besoins (il aurait pu créer une double porte de service plus large qui aurait permis de passer une minipelle)

Puis je refuser?

Le droit d'échelle s'applique-t-il dans ce cas?

Le propriétaire peut-il m'obliger à lui laisser l'accès?

Devrait-il demander des indemnités?

Ai-je le droit de construire un mur de clôture pour séparer nos deux propriétés, en ignorant ses problèmes d'accès à l'arrière de sa maison?

Merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par **beatles**, le **31/03/2024** à **11:59**

Bonjour,

Il existe des engins de terrassement (mini pelles) dont la largeur est inférieure à 80 cm.

Le terrain (fonds) n'étant pas enclavé, lorsqu'il a construit, le voisin aurait dû prévoir un passage suffisant pour pouvoir utiliser des engins de terrassement de plus de 80 cm de large pour accéder à la partie de terrain qu'il avait volontairement enclavée.

Concernant la construction du mur vous en avez parfaitement le droit au vu de l'article 647 du Code civil :

[quote]

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article [682](#).

[/quote]

... et vous n'êtes pas dans le cas de l'article 682 :

[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]

Cdt.

Par **JO-17**, le **31/03/2024 à 12:02**

Merci pour cette réponse rapide

Cordialement.

Par **Karpov11**, le **31/03/2024 à 12:04**

Bonjour,

Le droit d'échelle n'existe dans aucun texte: il résulte simplement de l'usage.

Si sa maison a un accès à la voie publique, votre voisin n'a rien à vous demander et vous ne lui devez rien.

Pour maintenir de bonnes relations de voisinage, l'idéal serait que vous écriviez une convention à signer par les 2 parties dans laquelle vous lui demanderez une indemnité pour un **passage unique**.

Cordialement

Par **JO-17**, le **31/03/2024 à 12:07**

Merci beaucoup.

Cordialement.