



Litige droit de passage

Par **Mamzz**, le 19/09/2020 à 14:42

Bonjour

Nous avons achetés une maison mitoyenne. Nos voisins on a laisser de passage le long de notre grillage pour accéder à leurs appartements. Hors ils ont posé leurs porte d'entrée sur le côté du mur et non face à la route. Leurs porte s'ouvre sur notre propriété et non sur le terrain où il y a le droit de passage.

Du coup nos portes se situe dans un sas qui est à nous. Nous aimerions récupérer la pleine possession de notre sas privé. Voilà ce que dit le droit de passage

"Le droit de passage ainsi concéder s'exercera à l'endroit le moins des dommageable pour le fond servant c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de 1 m de largeur environ prise le long de la ligne séparant les fronts et celui contiguë à l'appartement le vendeur de cette bande de terrain débouchera directement sur la rue de l'*****"

Nous pensons que le voisin doit enlever sa porte sur notre mur et la mettre face à la ligne de son droit de passage.

Non ? Pouvez vous nous conseillez ?

Cordialement

Par **wolfram2**, le 15/10/2020 à 15:55

Bonjour

1°) Un plan aiderait à comprendre la situation du Pb que vous exposez.

2°) Le texte de la convention (de l'acte) définissant la servitude est-il correctement recopié, car la rédaction semble approximative, ainsi que votre description. Je suppose qu'il s'agit du fonds et non du fronts.

Cordialement. wolfram

Par **youris**, le 15/10/2020 à 16:30

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par usage même de longue durée.

en l'absence de titre, vos voisins n'ont pas à passer sur votre propriété.

comme wolfram, un plan serait le bienvenu.

salutations

Par **youris**, le **15/10/2020** à **16:54**

je ne pensais pas que l'extrait donné était celui du titre de servitude existant.

mamzz écrit: " Nos voisins on a laisser de passage le long de notre grillage pour accéder à leurs appartements."

j'ai cru qu'il s'agissait d'un accord amiable.

Par **beatles**, le **16/10/2020** à **09:56**

Bonjour,

Pour #wolfram2 et #youris.

Je ne suis pas intervenu plus tôt car je pensais que #Mamzz allait apporter des éclaircissements nécessaires ; donc faisons, au mieux, avec ce dont nous disposons.

Effectivement la retranscription est ambiguë.

Mais il ressortirait...

[quote]

Le droit de passage ainsi concéder s'exercera à l'endroit le moins des dommageable pour le fond servant...

[/quote]

... que l'on ait à faire à une servitude légale, conséquence d'un enclavement faisant suite à une division foncière (articles 682 à 684 du Code civil), qui doit s'exercer que sur un terrains ayant fait l'objet de la division.

Il va de soi, après cette constatation, que l'extrémité de la servitude permet d'accéder à l'entrée, du fonds dominant, qui ne se trouve donc pas à mi-chemin telle que la porte illégale.

En revanche ce qui me trouble, à moins que ce soi la configuration de lieux qui le veuille, c'est

l'étroitesse de la servitude (1 mètre) alors que (article 682 du Code civil) le propriétaire du fonds enclavé...

[quote]

... 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]

Qu'en pensez-vous ?

Cdt.

Par **wolfram2**, le **18/10/2020 à 16:02**

Bonjour

Il n'y a pas à être troublé, il y a surtout à consulter les titres et la situation des lieux (que nous n'avons pas).

Deux hypothèses, soit le titre constitutif de la servitude est très ancien, soit il existe un autre accès praticable aux véhicules. Toujours est-il que le titre dont l'extrait nous est donné définit une largeur de un mètre pour un accès piétonnier.

C'est le propriétaire du fonds servant qui nous expose son cas, il ne demande pas l'élargissement du droit de passage qui viendrait obérer son fonds.

Cordialement. wolfram

Par **beatles**, le **18/10/2020 à 16:34**

Où trouvez-vous dans le Code civil l'expression...

[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]

.. si ce n'est dans l'article 683 du Code civil concernant les servitudes légales... à opposer au titre de #Mamzz :

[quote]Le droit de passage ainsi concéder s'exercera à l'endroit le moins des dommageable pour le fond servant c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de 1 m de largeur environ. Le droit de passage ainsi concéder s'exercera à l'endroit le moins des dommageable pour le fond servant c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de 1 m de largeur environ prise le long de la ligne séparant les fronts et celui contiguë à l'appartement le vendeur de cette bande de terrain débouchera directement sur la rue...[/quote]

Ce qui m'amène à être troublé c'est le mètre comparé aux dispositions 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]

Est-ce que 1 mètre est suffisant pour assurer une desserte complète ?

Simple interrogation logique !