



passage illégal et enclave volontaire

Par **bernd**, le **01/11/2009** à **10:31**

bonjour, je suis à la recherche de tous commentaires ou suggestions pour sortir d'une situation pour le moins surprenante. Mon voisin a enclavé lui-même sa propriété en 1978 par renonciation chez un Notaire au droit de passage dont il disposait pour accéder à la voie publique. A partir de ce moment la il est passé par un autre passage sur la propriété que j'ai achetée en 2001. Il m'a assigné au tribunal pour obtenir un droit de passage par prescription (avec témoignages des voisins) et a perdu le procès en appel en 2007 (après 5 ans de procédure). J'ai ensuite achevé la clôture de ma propriété de sorte qu'il ne pouvait plus passer chez moi. Il m'a assigné alors en référé, a perdu, puis a fait appel et là la CA m'a condamné à enlever la clôture afin que le voisin puisse accéder à sa propriété "indépendamment du droit" et j'ai même du lui payer l'art. 700 + frais d'Avoué !
Donc aujourd'hui le voisin passe chez moi, et n'a même pas l'intention de demander un désenclavement de sa propriété, car il devrait alors me payer une indemnité.
Merci d'avance.

Par **Isabelle FORICHON**, le **04/11/2009** à **20:48**

La seule réponse qui me vient à l'esprit est une question!
Comment un notaire a t'il pu signer à acte de renonciation à une servitude de passage ayant eu pour effet d'enclaver un bien????!!!

Par **bernd**, le **06/11/2009** à **22:16**

Bonjour, il l'a pourtant fait, enclavant ainsi une propriété alors déjà bâtie, donc pas de PC à obtenir. Et c'est clairement moi qui en supporte les conséquences aujourd'hui, avec un voisin qui étrangement peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Par **JURISNOTAIRE**, le **07/11/2009** à **11:00**

Bonjour.

Ne reviendrions-nous pas au sujet déjà (vastement) traité avec Patrick 25, dans le dossier "Droit de passage entre plusieurs parcelles" ?

J'invite Bernd, alors, à aller voir.

N. B. La présomption "Nemo auditur..." ne s'applique pas au cas de figure.

Votre bien dévoué.

Par **JURISNOTAIRE**, le **07/11/2009** à **21:23**

Bonsoir.

Il serait intéressant de savoir si, lorsque le voisin a renoncé chez un notaire en 1978, à son "droit de passage" (de quelle sorte de droit s'agissait-il, d'ailleurs?), cette renonciation était:

- Soit la disposition principale, polaire et unique de l'acte, s'il a trucidé purement ou simplement ce droit, abdicativement - un auto-enfermement "suicidaire", une "automutilation" dont les raisons peuvent poser question-;
- Soit l'accessoire, la simple conséquence -ou la subséquence- de la véritable "cause" (sens juridique) prépondérante de l'acte; comme, par exemple, la division de sa propriété accompagnant la cession de la partie de terrain où aboutissait le passage, et ce, sans s'être réservé sur cette partie cédée et au profit du fond conservé, un accès en propriété ou par servitude, qui aurait abouté au débouché du passage d'origine -sur la propriété d'origine-.

La réponse à la question permettrait peut-être déjà de commencer à cerner les motivations des deux décisions de la Cour.

Si la deuxième hypothèse est retenue, ce qui paraît probable, nous nous retrouvons effectivement dans un cas d'étonnante analogie avec celui dudit Patrick.

Si ce n'est que nous aurions cette fois, comme lumières supplémentaires, les prises de positions de deux arrêts.

La lecture des "attendus" de ces arrêts me paraît maintenant indispensable pour progresser.

Votre bien dévoué.

P. S. Votre présence sur ce dossier, Isabelle, votre intervention, me font augurer...

Par **bernd**, le **11/11/2009** à **09:56**

Le terrain du voisin disposait d'un droit de passage lui donnant accès à la voie publique, nécessaire également pour que ce terrain soit constructible. Il y a renoncé après avoir construit, en prétextant disposer d'un autre passage (par chez moi) ce qui était faux. Le but était clairement de s'enclaver pour pouvoir ensuite revendiquer un droit de passage chez moi (gratuit de préférence), d'autant plus tentant qu'un chemin existait déjà en partie, utilisé par un autre voisin (qui lui a le droit de passer). D'après le voisinage, le renoncement à la servitude s'était bien entendu fait moyennant finances... Vous voyez le genre.

Je suis intéressé par toute suggestion concrète pour, soit empêcher (légalement) le voisin de passer sans droit chez moi, soit l'obliger à payer une indemnité comme dû si le droit de

passage lui est accordé. Merci d'avance.

Par **JURISNOTAIRE**, le 11/11/2009 à 16:04

Bonjour.

Ainsi que je vous l'ai dit, la lecture des deux arrêts de la CA permettra seule d'y voir plus clair.

Bien que ce ne soit pas dans mon habitude de traiter des sujets à domicile, je vous donne toutefois -car votre cas m'intéresse- l'adresse d'amis -que je vais prévenir- chez qui expédier votre courrier d'envoi des copies des arrêts, lesquels me le feront tenir ensuite:

Juriste. - Chez et aux bons soins de:

Faites-moi immédiatement savoir quand vous aurez noté cette adresse, afin que je la "gomme", ne tenant pas à la voir perdurer sur ce site.

Si Isabelle Forichon consent également à vous donner une adresse, je vous invite à lui faire parvenir également un exemplaire de vos documents. Elle s'est déjà bien investie dans le sujet similaire, et elle est "trapue" en ce domaine.

Votre bien dévoué.