Image not found or type unknown

Servitude chez moi / terrain accessible par chemin privé

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **16:07**

Bonjour,

Alors voila je vous expose mon problème,
nous venons de faire l'acquisition d'une maison dont le terrain a fait l'objet d'une division, et une nouvelle maison a été construite juste derrière chez moi.

Le promoteur a jugé plus simple de mettre une servitude chez nous pour que les voisins puissent accéder chez eux, alors qu'il existe un chemin privé pour accéder chez eux.

Ont ils le droit de passer par ce chemin privé pour accéder chez eux ?
Ai je le droit de les obliger a passer par la et de supprimer la servitude (sachant que celle ci est plus grande que mon terrain lui même)?
Si oui comment ?
ai je un recourt possible ?

D'avance merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par **janus2fr**, le **02/05/2013** à **17:29**

Bonjour,
A qui appartient le chemin privé ?
Le code civil prévoit que, dans le cas d'un enclavement résultant d'une division de terrain, le désenclavement doit être réalisé par une servitude de passage sur le terrain originel.
Donc si votre voisin s'est retrouvé enclavé du fait de la division du terrain pour créer vos deux lots, il est normal que le désenclavement du voisin se fasse par une servitude de passage sur votre terrain.

[citation]Article 684 En savoir plus sur cet article...
Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.[/citation]

Par **youris**, le **02/05/2013** à **17:45**

bjr,
si le terrain que vous avez acheté est grevé d'une servitude de droit de passage au profit de vos voisins figurant sur votre acte de vente, vous ne pouvez pas vous y opposer.
cdt

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **17:47**

http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=171672CERVITUDE.png

tout d'abord merci pour votre réponse
je vous joint un petit plan pour bien comprendre la situation.

Je ne comprend pas pourquoi la servitude se fait sur mon terrain alors que s'ils empruntent le chemin se trouvant derrière il ne passe chez personne et ca ne dérangerai personne. et ils aurait un accès plus direct a la route.

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **18:09**

la servitude est plus grande que mon jardin, est ce normal ?

Par **janus2fr**, le **02/05/2013** à **18:26**

Vous dites que le chemin au nord de votre voisin est privé, c'est donc bien "chez quelqu'un" contrairement à ce que vous semblez penser.

Vous dites : "la servitude est plus grande que mon jardin, est ce normal ?", vous faites une erreur d'interprétation, la servitude de passage fait partie de votre jardin, elle n'est donc ni plus grande ni plus petite.

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **18:31**

le chemin privé est déja utilisé par plusieurs personnes pour se rendre chez eux, il ne passe

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

sur aucune habitation,
la servitude est plus grande qua mon jardin car j'ai cloturer, j'ai un enfant en bas age je ne peut pas laisser ouvert avec toutes ces voitures qui défilent, de plus ils ne ferment jamais le portail qui est en place.

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **18:35**

en faite ma véritable question est:
le terrain de mes voisins était il réellement enclavé malgrès se chemin qui se trouve derriere le terrain ?

Par **janus2fr**, le **02/05/2013** à **18:52**

Vous semblez ne pas comprendre !
Un chemin privé est un chemin qui appartient à quelqu'un (ici, on peut comprendre que le chemin est en indivision ou en copropriété) et donc seuls les propriétaires peuvent l'emprunter !
Si votre voisin n'est pas propriétaire de ce chemin et n'a pas de droit de passage dessus, il ne peut l'emprunter.
Je vous ai mis plus haut l'article du code civil qui vous indique bien que dans un cas comme celui-ci, division de lot entrainant l'enclavement d'un des lot, le passage doit se faire sur l'assiette de l'ancien terrain avant division, donc chez vous.

Par **dinou290208**, le **02/05/2013** à **18:58**

oui j'avais bien compris merci,
j'esperai qu'il y ai une solution, c'est tout,
merci tout de même pour vos réponses.
bonne soirée

Par **janus2fr**, le **02/05/2013** à **19:07**

La solution ne peut être ici que l'obtention pour le voisin du droit d'utiliser le chemin privé et ensuite un accord entre vous et lui pour supprimer la servitude de passage en actant cette suppression devant notaire.
Mais encore faut-il que votre voisin soit d'accord pour demander un droit de passage (ou pour acheter une part) sur le chemin privé et qu'il l'obtienne.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés