



Enclavement/servitude/droit de passage

Par Mls33

Bonjour,

j'ai un problème de voisinage et j'aurai besoin d'aide svp.

J'ai acheté une maison en 2020, sur l'acte notarié de vente et plan de bornage, rien n'indique un droit de passage.

Voici les coordonnées du bien afin de comprendre la situation : 63 route de créon 33750 ST GERMAIN DU PUCH. Je réside sur la parcelle 0227, mon voisin enclavé demandant la servitude et le droit de passage est la parcelle 0228.

Je tiens à préciser, qu'avant 2013 c'était le même lot, il a été divisé en deux de cette façon. Mes autres voisins a proximité ne veulent pas forcément vendre une partie de leur parcelle afin de lever la servitude au propriétaire de la parcelle 00028. Il n'y a pas d'autres chemins d'accès, c'est le seul.

Je vais rencontrer, sous peu, les avocats des différentes parties. Je n'ai pas les moyens de payer un avocat et de passer devant la justice donc nous nous rencontrons tous afin d'essayer de trouver une solution amiable. Je comprends la situation de mon voisin et je ne suis pas opposé à lui vendre une partie de notre terrain, mais je ne veux pas me faire "avoir". Je pense que leur proposition va énormément faire dévaluer ma maison... car au bout du terrain se situe notre garage (qui est collé de façon mitoyenne à la bâtisse de notre autre voisin) et avec de tels travaux je ne pourrais pu y avoir accès pour garer ma voiture..

Mon voisin a un passage déjà existant de la route à son portail à pied mais cela n'est pas suffisant pour y faire passer sa voiture...

Voici mes questions :

- faut il obligatoirement qu'il ai un droit de passage avec son véhicule ?
- quelle taille minimum peut prétendre mon voisin sur la taille de son allée (largeur)?

L'idéal aurait été de lui vendre une partie de mon terrain. J'aurais été d'accord de casser la moitié de la longueur de mon mur mais pas jusqu'au bout. Existe-t-il une distance minimum que peut prétendre mon voisin entre son portail et le lieu où il va pouvoir garer son véhicule?

J'ai trouvé une solution moins coûteuse et rapide, notre voisin aurait de quoi garer son véhicule au bout de son allée (donc coté route et a environ 10 ou 15m de son portail). Je ne sais pas si cette solution peut faire lever la servitude/droit de passage/enclavement.

J'ai cherché des articles de loi mais je ne trouve rien de précis et quand je lis certains jugements, j'ai l'impression que c'est assez aléatoire? D'après leur avocat, si mon voisin veut avoir son véhicule jusqu'à son portail c'est son droit et il peut l'avoir...

Merci par avance de votre aide et si vous avez des textes de loi allant dans mon sens, je suis preneuse:)

Par Rambotte

Bonjour.

On voit sur le cadastre que vos deux parcelles sont issues de la division de la parcelle 166, et le passage est effectivement étroit à l'angle de la propriété parcelle 182. Comme si la division avait été mal tracée, non prévue pour un véhicule standard.

Notez donc que le terrain n'est pas enclavé pour le passage piéton, mais l'est pour le passage d'un véhicule.

Notez que sur le Géoportail, on peut estimer le passage minimal à 1,5m, mais bien sûr il y a l'épaisseur du trait du cadastre, rendant la mesure forcément imprécise.

Notez qu'il n'y a pas obligation de vendre une partie de votre terrain. Constituer une servitude de passage (ou constater l'existence d'une servitude légale) n'est pas vendre une partie de son terrain. C'est laisser un passage sur son terrain.

Ici, il s'agirait de laisser un passage sur une assiette qui correspondrait à rectifier (au sens rendre rectiligne) la ligne de limite entre 227 et 228.

[img]https://ibb.co/PmjzykY[/img]

Par lebeotien

Bonjour,

Comme l'écrit Rambotte, il y a passage piéton et accès par la voie publique afin d'accéder à son habitation. Partant de là il n'y a pas enclavement. Le fait de pouvoir passer un véhicule n'est qu'accessoire.

Du coup, aucune obligation de vente de terrain.

Aucune obligation de droit de passage (qui vous engage sur du long terme et si vos relations s'enveniment un jour vous pose plus de soucis qu'elle n'en règle).

De plus, si vos autres voisins ne veulent pas faire un geste, pour quelle raison devriez-vous le faire ? Afin de rendre service à votre voisin ? Afin que vos autres voisins ne soient pas "sollicités".

Bref, ce souci n'inclut pas que vous et votre voisin (si vous voulez rendre service et faire une démarche amiable; tout en notant que vos autres voisins n'ont aucun intérêt dans cette affaire, au même titre que vous).

Donc c'est à votre seule décision.

Art 684 du code civil qui vous renvoie vers art 682

Par Mls33

Merci pour vos précisions. Leur avocat m'a indiqué plusieurs points :

- si le propriétaire veut avoir accès avec son véhicule jusqu'à son portail il est en droit de le demander
- on ne peut attaquer que notre parcelle car c'est le bien issu de la même division
- mes autres voisins ont eu, devant la justice, gagné la reconnaissance de leur plan de bornage, que la servitude leur était opposable et ne sont donc pas attaquables.

Je cite ses propos par courrier :

-en l'absence de servitude conventionnelle opposable et en l'impossibilité d'acquisition par usucapion, s'agissant d'une servitude discontinuée, seule doit être envisagée l'existence du droit de passage pour cause d'enclave.

Art. 682 du code civil

- d'après une jurisprudence constante, le droit, pour le propriétaire d'une parcelle enclavée, de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins en fonction de l'utilisation normale du fonds qu'elle qu'en soit la destination.

Cass.civ.1ère, 2 mai 1961, cass.civ. 3e, 7 avril 1994, n°89620964

- à son sens, l'article 685 du code civil qui dispose que "l'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu ne trouve pas à s'appliquer, bien que la jurisprudence ait affirmé sa primauté sur l'article 684. Dans ces affaires, le droit de passage litigieux s'exerçait sur d'autres parcelles que celles issues de la division au profit d'un fonds enclavé depuis plus de trente ans. La servitude existait dans son principe dès le début de l'usage, du fait de l'enclave, or dans notre cas, le droit de passage n'existe que depuis 2013, depuis que la parcelle AM228 est enclavée.

Il lui paraît logique d'affirmer que dès lors que la servitude n'existe pas, on ne peut pas prescrire l'assiette. Aucune décision n'a encore fait prévaloir l'article 685 sur l'article 684 dans des cas où l'enclave n'était pas caractérisée depuis plus de trente ans.

Le droit de passage sur la parcelle AM 227 (la mienne) au profit de mon voisin lui paraît donc clairement établi sur le fondement de l'article 684 du code civil.

Je vous ai mis une bonne partie du courrier.