



## Cloture sur un droit de passage

-----  
Par herve

Bonjour. Je viens d'acheter une maison au fond d'une allée avec un droit de passage .

Le chemin commence à la rue. Il y a deux maisons de chaque coté du chemin puis la maison du "propriétaire", la mienne, et enfin une dernière maison au milieu d'un grand parc avec un accès sur une autre route. La partie de chemin en face de ma maison m'appartient

Le "propriétaire" du chemin ne veut pas que la famille habitant au milieu du parc utilise le droit de passage au titre qu'ils ont un autre accès sur une route.

Le propriétaire de la maison au grand parc prétend que le chemin lui appartient depuis plus de 100 ans et qu'il a le droit de l'utiliser.

Je n'ai aucune réponse claire des notaires

Afin de faire pression sur le voisin qui a le grand parc, le "propriétaire" du chemin veut mettre un portail avec un cadenas manuel entre ma maison et sa maison. Ce portail ne sera utilisé que par moi. Il va rétrécir mon accès à la maison, ma boîte aux lettres et ma sonnerie ne seront plus accessibles. Plus possible d'accueillir des amis ni de recevoir mes médicaments par internet. Il veut que je ferme et que j'ouvre ce portail à chaque fois que je sors même pour une course de 5 mn. Il me sera difficile de lire le cadenas la nuit. Il veut par cette action me mettre la pression afin que je construise un mur sur mon chemin pour empêcher le voisin au grand parc de passer dans l'allée.

Pour moi cette action est illégale, car ce portail n'a comme objectif que de me nuire afin que je nuise à mon autre voisin. Je suis entre le marteau et l'enclume.

Que me conseillez-vous?

-----  
Par janus2

Bonjour,

Le propriétaire du fond servant d'une servitude de passage a le droit d'y implanter un portail, bien entendu, à condition de fournir la clé (ou autre dispositif d'ouverture) aux bénéficiaires du droit de passage.

ma boîte aux lettres et ma sonnerie ne seront plus accessibles

votre boîte à lettre doit être implantée en limite de la voie publique, c'est la règle...

-----  
Par isernon

bonjour,

en principe, une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre (sauf servitude par destination du père de famille).

le propriétaire de la maison au grand parc doit prouver que le chemin lui appartient, s'il paie une taxe foncière pour ce chemin, c'est qu'en principe, il lui appartient.

le fait que ce propriétaire ait un autre accès sur la voie publique ne prouve qu'il n'a pas une servitude de passage.

sur le cadastre, le chemin doit avoir un numéro de parcelle, il est possible, avec ce numéro, de connaître le propriétaire d'une parcelle auprès du service de la publicité foncière qui gère le fichier immobilier.

le propriétaire d'un fonds devant une servitude de passage, conserve le droit de se clore. Ce propriétaire peut donc installer un portail sur son terrain et vous donner la clé d'accès (jurisprudence constante).

voir ce lien :

[url=https://www.christian-finalteri-avocat.fr/portail-sur-lassiette-de-la-servitude-de-passage/http://]https://www.christian-finalteri-avocat.fr/portail-sur-lassiette-de-la-servitude-de-passage/http://[/url]

salutations

-----  
Par Henri

Hello !

Hervé, c'est sûr ces histoires de servitudes sont bien souvent une source de tensions entre voisins. Ici le noeud du problème c'est surtout la zizanie entre les deux voisins qui se disent chacun propriétaire\* d'un bout du passage en question (l'un pour passer alors qu'il n'est pas enclavé, l'autre pour l'empêcher puisqu'il n'est pas enclavé).

\* normalement c'est facile à trancher (cf Isernon) !

Un de ces deux voisins essaye de vous entraîner dans la zizanie. Suggestion : ignorez cette man?uvre, ne prenez pas parti... Il vous dit qu'il veut poser un portail (pour faire pression sur vous), par le passé il l'a certainement déjà dit à votre prédécesseur, mais il ne l'a toujours pas fait... "Wait and see" comme on dit outre-Manche : laissez dire...

Remarques :

- Vous dites "La partie de chemin en face de ma maison m'appartient..." mais aussi "Le propriétaire du chemin ne veut pas que...", un bout de cadastre clarifierait bien les choses.
- Pour votre boîte aux lettres et votre sonnerie, Janus vous a répondu.
- Pour ce qui est du rétrécissement de votre accès si un portail apparaissait, relisez l'acte définissant le droit de passage dont vous bénéficiez. Cet éventuel portail devra respecter l'assiette du passage ainsi défini.

A+

-----  
Par herve

Merci beaucoup pour vos réponses. Je vais en effet la largeur de passage auquel j'ai droit auprès du notaire.

Par contre je pensais au travers de l'article 701 du code civil, que la première condition à remplir pour la pose d'un portail est que ce changement soit adapté à ses besoins. Il faut que le propriétaire du fond servant qui demande à clore une servitude de passage doit justifier de l'utilité de fermeture notamment en terme de sécurité. Hors ici, il n'y a aucun problème de sécurité puisque je suis le seul au fond du terrain avec le voisin qui a le grand parc.

Chaque maison a déjà un portail soit automatique soit manuel. Le portail ne servira qu'à cloisonner mon terrain et le terrain du voisin. Il ne sera jamais utilisé par le propriétaire du chemin. La seule utilité du portail et de me nuire afin que je construise un mur pour empêcher le propriétaire de la maison au grand parc de passer.

Je pensais aussi que le propriétaire du fond dominant (c'est à dire moi), ne doit pas souffrir de l'inconfort lié au changement litigieux. Hors, en l'occurrence, il va falloir que je change de place ma boîte aux lettres, et changer la place de ma sonnerie de porte qui se trouve derrière ce portail. Ce portail sera manuel avec un cadenas qu'il va falloir ouvrir la nuit.. Je vais devoir avoir une lampe torche. Mon voisin a mis la semaine dernière une chaîne que je ne referme pas. Des que je m'en vais faire une course, il passe derrière moi et ferme la chaîne...

-----  
Par isernon

comme déjà indiqué, le propriétaire du fonds servant, qui reste propriétaire du terrain, conserve comme tout propriétaire le droit de le clore.

contrairement à ce que vous indiquez, le propriétaire du fonds servant qui veut se clore n'a pas à prouver l'utilité de son portail.

-----  
Par Henri

Hello !

Hervé normalement vous n'avez pas besoin d'interroger votre notaire pour connaître l'assiette de votre droit de passage, car a priori vous en avez l'acte.

A+