Droit de passage pour un propriétaire de maison

Par Visiteur

Propriétaire d'une maison en fonds servant , 2 propriétaires (en fonds dominant) bénéficient d'un droit de passage sur notre terrain ;.J'aimerais savoir quels sont leurs droits en matière de "circulation des voitures " et de l'entretien du chemin
Je m'explique :
le propriétaire mitoyen de notre maison est le plus souvent absent de chez lui (ce sont des Anglais et cette maison est leur résidence secondaire) ils autorisent plusieurs personnes à venir stationner leurs véhicules dans leur jardin et donc ces véhicules bénéficient du droit de passage sur notre terrain alors qu'ils ne sont nullement propriétaires (ni même locataires) de la maison et que personne n'est présent dans la maison
sommes nous obligés d'accepter que ces véhicules passent dans notre propriété alors que ce sont des gens qui n'ont rien à faire ici et qui habitent dans des rues adjacentes
le 2 éme propriétaire lui est le plus souvent présent dans la 2eme maison qui bénéficie du droit de passage et là , c'est pareil , toutes les personnes qui viennent chez eux rentrent avec leurs voitures (la plupart du temps qui plus est des 4x4)jusqu'à la porte de la maison alors qu'ils pourraient stationner dans la rue et rejoindre à pieds puisque la distance qui sépare la rue (où il est possible de stationner) et l'entrée de la leur maison (donc la longueur de notre propriété sur lequel ils ont un droit de passage) est d'à peine 50 m
De plus j'aimerais savoir qui est tenu d'entretenir régulièrement ce passage ? (désherbage , ramassage des papiers, mégots ect...) ceux qui bénéficient du droit de passage ou ceux qui doivent le droit de passage ?
Enfin le propriétaire de la 2 eme maison du fonds dominant a fait des travaux d'extension et de rénovation dans sa maison ; plusieurs entreprises sont intervenues et ont utilisé le droit de passage avec leurs camions (et même pelleteuses et tracteurs), il en resulte une détérioration importante du terrain puisque celui ci n'est pas goudronné , des ornières tout le long , tout est raviné le remblai arrivé au bas de la pente (puisque le terrain présente une légère déclivité) est on en droit de demander la remise en état du chemin à ces personnes alors qu'ils bénéficient d'un droit de passage ?
Jusqu'à présent ils se croyaient tout permis car mes parents étaient les propriétaires et à plus de 80 ans ils leur faisaient croire n'importe quoi et leur imposaient n'importe quoi ; depuis le décès de ma mère en janvier dernier nous sommes propriétaires et nous aimerions savoir quels sont nos droits
D'avance je vous en remercie

Par Visiteur

Chère madame,

le propriétaire mitoyen de notre maison est le plus souvent absent de chez lui (ce sont des Anglais et cette maison est leur résidence secondaire) ils autorisent plusieurs personnes à venir stationner leurs véhicules dans leur jardin et donc ces véhicules bénéficient du droit de passage sur notre terrain alors qu'ils ne sont nullement propriétaires (ni même locataires) de la maison et que personne n'est présent dans la maison
sommes nous obligés d'accepter que ces véhicules passent dans notre propriété alors que ce sont des gens qui n'ont rien à faire ici et qui habitent dans des rues adjacentes

Oui, vous êtes tenue d'accepter ce passage. En effet, une servitude de passage bénéficie à un fonds et non à une personne. Dès lors que le propriétaire a accepté de laisser des personnes stationner chez lui, vous devez en accepter les conséquences.

le 2 éme propriétaire lui est le plus souvent présent dans la 2eme maison qui bénéficie du droit de passage et là , c'est pareil , toutes les personnes qui viennent chez eux rentrent avec leurs voitures (la plupart du temps qui plus est des 4x4)jusqu'à la porte de la maison alors qu'ils pourraient stationner dans la rue et rejoindre à pieds puisque la distance qui sépare la rue (où il est possible de stationner) et l'entrée de la leur maison (donc la longueur de notre propriété sur lequel ils ont un droit de passage) est d'à peine 50 m

Si le titre constitutif de la servitude ne prévoit rien sur ce point, l'entretien incombe aux fonds dominants (article 697 du Code civil).

Enfin le propriétaire de la 2 eme maison du fonds dominant a fait des travaux d'extension et de rénovation dans sa maison ; plusieurs entreprises sont intervenues et ont utilisé le droit de passage avec leurs camions (et même pelleteuses et tracteurs), il en resulte une détérioration importante du terrain puisque celui ci n'est pas goudronné , des ornières tout le long , tout est raviné le remblai arrivé au bas de la pente (puisque le terrain présente une légère déclivité) est on en droit de demander la remise en état du chemin à ces personnes alors qu'ils bénéficient d'un droit de passage ?

Oui tout à fait, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. Ils ont détérioré votre terrain ce qui vous a ainsi causé un préjudice soumis à réparation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse , je souhaiterais une dernière précision , existe t'il une réglementation concernant la largeur minimale du chemin sur lequel se fait le droit de passage ; dans l'acte de vente de la maison il est indiqué droit de passage " pour une charette à bras "; cela ne veut évidemment plus rien dire de nos jours
l'été dernier nous avions fait une bordure de terre plantée de fleurs le long du mur de notre propriété , d'une largeur de 40cm ;le 2 eme propriétaire a obligé mes parents à supprimer cette bordure sous prétexte qu'elle entravait le droit de passage en réduisant la largeur (et ce alors que mon père qui avait une R 25 rentrait largement dans ce chemin car même si il n'avait pas le droit d'y stationner ,nous avions essayé avec ce véhicule pour être sûr que ça ne génait pas) d'aprés ce monsieur il y aurait une largeur minimale à respecter mais il n'a pas été capable de nous dire laquelle ,c'est pourquoi , si vous pouviez m'apporter cette précision , cela me rendrait service ;d'avance je vous en remercie

---
Par Visiteur

Chère madame,

existe t'il une réglementation concernant la largeur minimale du chemin sur lequel se fait le droit de passage ; dans l'acte de vente de la maison il est indiqué droit de passage " pour une charette à bras "; cela ne veut évidemment plus rien dire de nos jours

Tout dépend.

S'il s'agit d'une servitude conventionnelle (établit par un acte consensuel), alors il convient d'appliquer "bêtement" la servitude, et donc de ne pas l'adapter aux circonstances modernes.

Si en revanche, il s'agit d'une servitude légale (prévue par un jugement) ce qui signifie que cette servitude est liée à un enclavement de ces propriétés, alors le chemin doit être suffisamment large pour assurer une desserte normale. Cela sous entend les véhicules automobiles et les petites camionnettes. Mais là encore, il n'y a pas de distance "stricte" à respecter.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour votre réponse et votre aide
Cordialement