



Agrandissement servitude de passage

Par Boon

Bonjour,

Le futur acheteur d'une grange agricole veut me faire agrandir le droit de passage de 3m existant depuis des siècles (il passait sous un porche du 11eme siècle qui a été détruit il y a 20 ans).

Le propriétaire actuel de cette grange, qui a connu le porche est entrain de vendre à ce fameux acheteur, qui m'harcele depuis des mois pour que j'augmente le droit de passage à 4m50 pour qu'il puisse passer des gros tracteurs une fois la grange achetée. Je suis en pleine construction d'un mur de clôture et j'ai peur de continuer le projet au cas ou il gagne en justice.

Il m'a convoqué chez un conciliateur, étape obligatoire avant d'aller au tribunal. Je sais que pour l'instant il ne peut rien faire car il n'est pas encore propriétaire mais il va surement le devenir bientôt alors je me prépare au pire.

Voici les arguments qui vont contre lui:

- Les portes de sa grange font 3m
- Le passage a toujours été de 3m et il achète en connaissance de cause
- Il savait avant d'acheter que je refuserai d'augmenter le passage
- Il n'a pas vraiment de raison valable de demander cet agrandissement. Au début il me disait que c'était pour louer la grange à son fils qui a un gros tracteur mais au final c'était un mensonge. Son fils n'a aucun tracteur il est entrain d'en chercher un. Ensuite c'était pour stocker son tracteur à lui mais vu que les portes de la grange font 3m il a changé son discours et c'est maintenant pour stocker des remorques, qu'il devra emmener avec un tracteur de 4m.

Arguments contre ma faveur:

- Il est marqué sur les papiers du propriétaire que c'est une grange à usage agricole.

Je ne veux en aucun cas lui laisser 1cm de plus (histoire compliquée mais c'est une mauvaise personne). Il connaît pas mal de monde donc j'ai un peu peur que la décision de justice aille dans son sens et c'est pour ça que je veux voir si c'est improbable que sa demande soit acceptée ou pas.

Merci d'avance pour votre aide

Par Isadore

Bonjour,

Il connaît pas mal de monde donc j'ai un peu peur que la décision de justice aille dans son sens. Sachant qu'il y a eu quelques anciens ministres et un ancien Président de la République condamnés à des peines de prison récemment, sans parler d'une célèbre femme politique qui a pris une peine d'inéligibilité qui lui cause du tracas pour les prochaines élections, je peux vous assurer que "connaître du monde" ne garantit aucun passe-droit en justice.

La seule chose qui serait embêtante serait qu'il connaisse un bon avocat prêt à travailler gratuitement pour lui.

Je suis en pleine construction d'un mur de clôture et j'ai peur de continuer le projet au cas ou il gagne en justice. Ce n'est pas dramatique, car même si le juge lui accorde une extension de l'assiette de la servitude, les travaux seront à la charge de ce monsieur. Il suffira de demander explicitement au juge que ce monsieur devra faire démolir et remettre en état le mur à ses frais.

Par contre veillez à ce que votre mur n'empiète pas d'un centimètres sur l'assiette existante. Si vous mettez un portail battant, songez à la largeur de la porte et du pilier, qui ne devront pas empiéter non plus.

Une assiette de 3 mètres est suffisante pour le passage d'un véhicule. Si la porte de la grange fait aussi 3 mètres, il va avoir du mal à justifier son besoin de l'agrandir.

Son terrain est-il enclavé ? "Enclavé" doit s'entendre dans le sens juridique : le terrain nu sur lequel se trouve cette grange est-il aisément accessible depuis la voie publique (imaginez le terrain sans aucune construction ni clôture).

Dans votre acte notariée, cette servitude est-elle désignée comme "servitude légale" ou "servitude conventionnelle" ?

Je ne veux en aucun cas lui laisser 1cm de plus
Il n'y a pas une somme qui vous ferait changer d'avis ?

Par Boon

Merci pour votre réponse.

Oui j'avais peur que ses contacts puissent l'aider à gagner, surtout que la situation est spéciale et qu'un juge peut se permettre d'aller dans son sens sans vraiment avoir de répercussions...

Pour la construction j'ai peur qu'on me dise que j'ai fait mon mur en sachant qu'il voulait un agrandissement et donc j'ai pris un risque et dois en assumer les conséquences.

Par contre veillez à ce que votre mur n'empiète pas d'un centimètres sur l'assiette existante. Si vous mettez un portail battant, songez à la largeur de la porte et du pilier, qui ne devront pas empiéter non plus.

Oui je vais quand même faire très attention. Il n'y aura aucun portail c'est un mur qui longera un mur existant.

Si la porte de la grange fait aussi 3 mètres, il va avoir du mal à justifier son besoin de l'agrandir.
C'est ce que je lui ai dit plusieurs fois mais il persiste, ce qui me fait croire qu'il est certain de gagner au tribunal.
C'est pour cela que j'essaie de voir si mon cas est gagnant sans aucun doute ou si il risque de gagner à cause du fait que sa grange soit à usage agricole. Il me dit que les nouveaux engins sont plus grands qu'avant et donc le droit de passage doit être adapté.

La grange est accessible uniquement par ce passage de 3m. Rien n'est marqué dans les actes. Il faut dire que les notaires n'ont rien précisé car ici tout le monde faisait comme ils avaient envie et ont vendu des parcelles a droite a gauche créant des maisons et batiments sans entrée...

Donc son droit de passage n'est mentionné nul part dans mes actes ni dans les siens.

Il n'y a pas une somme qui vous ferait changer d'avis ?
Disons qu'il a profité du décès de mon père l'année dernière pour faire des choses pas du tout morales. Je n'ai aucune envie de lui vendre ou donner quoi que ce soit si je sais que ça l'arrange. Je suis déjà dégouté qu'il achète cette grange et ai proposé au propriétaire de l'acheter mais malheureusement il ne peut pas faire marche arrière

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le terrain du voisin est enclavé, il a droit à une servitude légale de passage afin d'assurer la desserte complète de son fonds comme en dispose l'article 682 du code civil.

S'il s'agit d'exploiter des terres agricoles, les engins devenant de plus en plus gros, il est possible que le passage actuel doive être élargi, le cas échéant aux frais de celui dont le fonds est enclavé. Mais cela doit être sérieusement établi.

Par Rambotte

Votre réponse quant à l'élargissement du passage reste-t-elle la même selon que le terrain enclavé est le terrain devant être exploité, ou un seulement un terrain destiné à entreposer le matériel agricole ?

Par Nihilscio

Je ne sais pas. Peut-être mais Il faut que, s'il doit y avoir élargissement, ce soit objectivement nécessaire. Au juge, s'il

est saisi, d'apprécier.

Par janus2

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre...

Vous dites que cette personne a le projet d'acheter ce terrain, mais pour l'instant elle n'en est pas propriétaire. Alors à quel titre peut-elle lancer, d'ores et déjà, une procédure pour demander l'agrandissement de cette servitude ???

Par Boon

le terrain enclavé est le terrain devant être exploité, ou un seulement un terrain destiné à entreposer le matériel agricole

C'est uniquement une grange sans terrain extérieur donc aucune exploitation. A l'époque (il y a 50 ans) l'ancien propriétaire avait des terrains agricoles à l'arrière de la grange mais ils ont été vendu au voisin. Le propriétaire actuel et le futur acheteur se retrouvent donc sans terrain malgré le fait que la grange soit toujours considérée comme agricole sur les papiers.

Vous dites que cette personne a le projet d'acheter ce terrain, mais pour l'instant elle n'en est pas propriétaire. Alors à quel titre peut-elle lancer, d'ores et déjà, une procédure pour demander l'agrandissement de cette servitude ???

C'est ce que j'ai expliqué à la conciliatrice lorsqu'elle m'a convoqué mais elle n'a rien voulu savoir et m'a menacé de marquer dans mon dossier une note très défavorable qui irait au juge, ce qui me fait penser qu'elle connaît personnellement l'acheteur (qui est le maire de ma ville). Lorsque je lui ai fait part de mes doutes elle s'est directement braqué en me disant que c'était son amant et qu'elle couchait avec tous les samedis avant d'aller boire un café. J'ai donc compris que soit c'est une personne très stupide, soit elle le connaît (ou les deux). Je ne suis pas allé plus loin et ai accepté d'aller au rendez-vous qui menera sans aucun doute au tribunal.

Par Rambotte

Une question subsidiaire.

Souvent, pour agir au tribunal, il faut une tentative préalable de conciliation. Je ne sais pas si c'est le cas dans ce cas de figure.

Cette conciliation est-elle frappée de nullité si le participant n'avait pas qualité à agir au moment de la conciliation ?

Par Isadore

Donc son droit de passage n'est mentionné nul part dans mes actes ni dans les siens.

S'il n'y a aucun acte notarié le mentionnant, il n'a pas de "droit de passage" (à moins que la servitude n'ait été établie sous seing-privé). Il y a juste une aimable tolérance de votre part.

Une servitude de passage ne peut s'établir que par une convention écrite, elle ne peut s'acquérir par prescription trentenaire.

La grange est accessible uniquement par ce passage de 3m.

La grange, peu importe. Ce qui compte c'est de savoir si la parcelle est enclavée, c'est-à-dire "naturellement" inaccessible ou difficilement accessible depuis la voie publique. Le fait que l'accès à la voie publique soit bouché par un bâtiment ou une clôture ne compte pas. Pour formuler les choses autrement, ce qui compte c'est la possibilité d'accéder au terrain depuis la voie publique, pas la possibilité d'accéder aux aménagements situés sur le terrain.

Il y a deux configurations possibles.

1. La parcelle est enclavée, et dans ce cas le voisin a droit à une servitude de passage, dont l'assiette pourrait être supérieure à 3 mètres, à l'appréciation du juge en cas de litige.

2. La parcelle n'est pas enclavée, et dans ce cas le voisin a au mieux droit à sa servitude de 3 mètres, si elle existe, au pire à rien du tout, et tant pis pour lui si la grange est mal orientée.

Je vous conseille de faire le point sur cette supposée "servitude" auprès d'un notaire.

Par CLipper

Bonjour,

C'est uniquement une grange sans terrain extérieur donc aucune exploitation

Boon,

Le bati " grange" = la parcelle cadastrale donc ?

J'ai le même cas, avec une " bergerie", le bati= la parcelle, cette parcelle a toujours été enclavée, la servitude de passage matérialisée au cadastre. Pas de " problème quand la parcelle avec servitude de passage appartient au même proprio que la parcelle entièrement bâtie, après....

Regarder peut être déjà sur le cadastre ce qui est indiqué

Et quel document officiel dit " grange" ?

Par Boon

S'il n'y a aucun acte notarié le mentionnant, il n'a pas de "droit de passage" (à moins que la servitude n'ait été établie sous seing-privé). Il y a juste une aimable tolérance de votre part.

Une servitude de passage ne peut s'établir que par une convention écrite, elle ne peut s'acquérir par prescription trentenaire.

Les actes notariés ici sont vraiment mal faits. C'est un lieu dit avec des fermes et anciennes habitations. Les notaires ont tous marqués des informations différentes à chaque propriétaire, jusqu'à parfois même se tromper sur les parts ce qui fait que des parcelles se retrouvent sans propriétaire...

L'accès à la grange (qui représente 95% de la parcelle) se fait uniquement par mon droit de passage. Pour ce qui est des 5% restants de la parcelle qui se trouvent à l'arrière de la grange il peut y accéder en passant par un autre terrain mais l'accès ne lui sert à rien car il n'y a aucune porte pour véhicule de ce côté, pas assez de terrain pour garer quoi que ce soit et le chemin est bien plus long et encombrant que par le passage dans ma parcelle.

Et quel document officiel dit " grange" ?

Dans les actes de la grange. A mon avis c'est car à l'époque le proprio avait beaucoup de terrains à l'arrière qu'il pouvait exploiter mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Il n'a que la grange avec un bout de 1m de large derrière.

Par CLipper

La servitude de passage peut être indiquée sur le cadastre

Par Isadore

Pas de " problème quand la parcelle avec servitude de passage appartient au même proprio que la parcelle entièrement bâtie, après...

D'autant moins de problèmes que quand le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans une même main la servitude s'éteint automatiquement.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430517]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430517[/url]

La servitude de passage peut être indiquée sur le cadastre

Le cadastre est un document fiscal. Il ne peut servir à prouver l'existence d'une servitude de passage.

[url=www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430383]www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430383[/url]

Pour revendiquer une servitude de passage, il faut un titre : un acte notarié, rarement un acte sous seing-privé ou un jugement.

Les actes notariés ici sont vraiment mal faits.

Dans votre cas, peu importe : pas de titre, pas de servitude.

Il est donc vraiment nécessaire de vérifier avec un notaire sérieux s'il y a ou non une servitude. Si cette putative servitude de passage n'existe pas... eh bien cela change la donne.

Pour formuler les choses autrement : ce n'est pas parce que vous, votre voisin et l'acquéreur croyez qu'il y a un "droit de

passage" que c'est vrai. Et ce n'est pas parce que depuis des temps immémoriaux on passe par là pour accéder à la grange qu'il existe une servitude.

Si la servitude n'est pas établie par titre vous pouvez parfaitement informer votre voisin actuel et son notaire que s'il vend à M. Lempoisonneur vous avez l'intention de ne plus tolérer le passage sur votre terrain et de fermer l'accès à votre terrain. M. Lempoisonneur pourra éventuellement faire valoir le droit à une servitude de passage légale si son terrain est enclavé. Mais s'il doit aller au judiciaire, il en a pour des années.

Il y a donc des chances pour qu'il renonce à acheter le bien.

Par Nihilscio

Ce qui est certain est que celui qui deviendra propriétaire de cette grange, s'il n'est pas aussi propriétaire d'une parcelle adjacente, aura un droit de passage parce que sa grange sera enclavée.

Pour savoir par où passera l'accès il faut connaître l'antériorité des propriétés. Cette grange était probablement une partie d'un ensemble de terrains et de bâtiments qui a été divisé et la division aura fait naître une ou plusieurs servitudes qui s'établissent comme prévu aux articles 684 et 685 du code civil.

684 : 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.

685 : L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Par CLipper

Bonsoir, Si l'empoisonner est le maire, je marcherai un peu plus comme sur des ?ufs !

Les actes notariés ici sont vraiment mal faits.

Dans votre cas, peu importe : pas de titre, pas de servitude.

Si parcelle enclavée alors servitude de passage. (*)

Si certains notaires rédigent des actes de vente sans questionner cadastre, urbanisme sur ce qui se vend et mettent une désignation du bien comme la veut le vendeur, c'est qu'il y a un gros problème !

Mais moi, je n'oserai pas empêcher mon voisin d'aller sur sa parcelle enclavée depuis des 100taines d'années parce que je viens de m'apercevoir que mon bien acheté est sans servitude !

(dans mon cas, j'ai une servitude de passage avec moi même. Elle ne s'est pas éteinte (**), elle est toujours au cadastre, pour accéder à ma parcelle enclavée, sur ma parcelle avec accès voie publique et je pense que si un jour, je vends ma parcelle avec accès public, je ne pourrais " cacher" le fait qu'elle a une servitude de passage, vu qu'il y a une parcelle enclavée au milieu.

Faut savoir aussi que les servitudes déprécie un bien ...

(*) à moins que ce soit un heliport ! Et encore faut que les passagers puissent en sortir, de la parcelle

(**) pas éteinte parce que je n'ai pas demandé la réunion des 2 parcelles en une seule, qui bien sur ne créerait plus ou n'aurait plus de servitude puisque accès au domaine public)

Par Nihilscio

La servitude de passage peut être indiquée sur la cadastre

Le chemin assiette de la servitude peut être dessiné sur le plan cadastral mais si une servitude est mentionnée, c'est dans les actes conservés et publiés par le service de la publicité foncière.

Par CLipper

Oui, mais à votre avis, d'où il vient le chemin de l'assiette de servitude dessiné sur le cadastre ?