



Annulation servitude conventionnelle ?

Par sonic730

Bonjour à tous,
J'ai une petite question dont je ne trouve pas la réponse. J'espère que vous allez pouvoir m'aiguiller ?

Je voulais savoir si une servitude conventionnelle, signé il y a 60 ans, car à l'époque il n'y pas d'accès à la route, peut être annulé si une route communal passe dorénavant à 2 mètres de la maison anciennement enclavé.
A savoir, la route situé à l'arrière de la maison est surélevé d'environ 2 mètres par rapport à l'entrée située à l'avant de la maison.

Merci pour votre aide

Par isernon

bonjour,

s'il s'agit d'une servitude conventionnelle et non une servitude pour cause d'enclavement, il faut l'accord des parties signataires de la convention pour la supprimer.

mais l'article 706 du code civil indique que la servitude est éteinte par le non-usage pendant 30 ans. Il appartient au propriétaire du fonds dominant de démontrer que la servitude a été exercée depuis moins de trente ans.

salutations

Par sonic730

Merci pour le retour rapide
L'usage de cette servitude est toujours d'actualité

Du coup, même si la maison n'est plus enclavé, et ont une sortie sur la route, ils peuvent toujours passer chez le voisin, du faite qu'ils ont eu une conventionnelle ?

merci

Par CLipper

Bonsoir,

Je pose sûrement une question idiote...
Vous dites maison anciennement enclavée
Et une nouvelle route passe maintenant a 2m de la maison.

Est ce que la parcelle a un accès sur cette nouvelle route ?

Parfois pour x ou y raison, le terrain est lingé par une toute mais on n'y a pas accès)

Par sonic730

Bonjour,
Il n'y a aucune question idiote...
Actuellement il n'y a pas de sortie, mais il est je pense possible de faire une rampe d'accès à la route

Question idiote : ca veut dire quoi lingé ?

Par CLipper

Désolé, j'ai pas relu mon message avant envoi et mon smartphone n'est plus smart !

Je voulais dire que parfois malgré que une route longe le terrain, il n'y a pas de sortie possible a créer (parce que par exemple, une sortie a cet endroit est dangereuse pour la circulation..)

Par sonic730

Normalement non.

La route est peu fréquenté, et d'autres maisons ont des sorties sur la route

Par CLipper

Bon et bien , encore faut il que les propriétaires de la parcelle demandent la création de la sortie sur cette route et j'ai bien l'impression qu'ils preferent sortir de vhez eux par la servitude et Avec ce qui a ete dit précédemment, la servitude a longue vie !

Bonne soirée

Par Nihilscio

Bonjour,

En principe une servitude conventionnelle ne s'éteint naturellement que par le non-usage pendant au moins trente ans. Toutefois il est possible d'obtenir judiciairement l'extinction d'une servitude de passage s'il est établi que le fonds dominant n'est plus enclavé et que la servitude conventionnelle n'avait pour objet que de préciser les modalités d'exercice d'une servitude légale de passage, ce qui peut d'ailleurs être prévu dans l'acte établissant la servitude. Ce n'est pas automatique, c'est à l'appréciation du juge.

Un fonds n'est plus enclavé dès qu'un accès à la voie publique est possible.

Par CLipper

Bonjour,

Il est a rappeler que Sonic parle de" servitude conventionnelle" donc normalement d'une servitude de passage qui ne résulte pas de la loi (qui dit qu'un terrain enclavé crée une servitude de passage- legale-) mais d'un titre qui établit un droit de passage au propriétaire qui utilise ce droit pour sortir de chez lui.

Donc en effet seul un juge peut supprimer ce droit qui est toujours utilisé.

J'ai lu que la maison est a 2M de la route et le niveau de la route a 2M du niveau du devant de la maison (le terrain doit etre en pente mais ça fait tout de même une pente bien raide) ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est à rappeler qu'il y a un doute sur la nature conventionnelle du droit de passage.

Le juge ne supprime rien, il apprécie les faits.

Par CLipper

Bien sur, vous avez entièrement raison de dire qu'un juge ne fait qu'apprécier les faits.

Après, chacune des parties appréciera ou pas les appréciations du juge.

Par sonic730

bonjour,
@CLipper J'ai lu que la maison est a 2M de la route et le niveau de la route a 2M du niveau du devant de la maison (le terrain doit être en pente mais ça fait tout de même une pente bien raide) ?

Exact, la route longe le terrain 2 mètres au dessus de la cour, mais je pense qu'il est possible de faire une rampe contre le talus, car il y a environ 15-20 mètres pour pouvoir la faire.

merci

Par CLipper

Bonjour sonic

Sans plan de masse , de coupe ou infos sur surface terrain, implantation maison etc, difficile de dire sur la faisabilité du projet de "rampe d'accès" à la route.

C'est pas un petit projet ne serait ce qu'en terme de cout.

La servitude sur le fonds servant est elle vraiment importante, très gênante ?

Par sonic730

A savoir que ce n'est pas pour moi, mais pour mes parents.

Je vais essayer de décrire le plan :

- D'une départementale, monte une route goudronné qui donne sur une grande cour. Cette route plus la cour appartient à mes parents
- A gauche de la cour, se trouve la maison de mes parents
- A droite de la cour se trouve une grange (environ 30 mètres à droite de la maison)
- A droite de la maison de mes parents et légèrement derrière, (environ 4 mètres entre les 2 maisons) se trouve du coup la 2nde maison qui utilise la servitude
- la limite de propriété va de l'angle en haut de la maison de mes parents, pour aller jusqu'à la grange, en passant devant la 2nde maison, d'où l'enclavement
- Entre la 2nde maison et la grange (environ 20 mètres) se trouve la cour de la seconde maison, et au fond de cette cour, une route communale surélevé de 2 mètres

J'espère que c'est compréhensible ...

C'est gênant pour eux dans le sens, ou les voitures passent dans leur cour pour accéder chez eux.

Avant, c'était 2 maisons familiale, et il y avait peu de passage. Maintenant la maison est vendu pour 2 apparts, et la grange est prévu d'être réhabilité pour faire des appartements, et utiliserait aussi la servitude.
Il va commencer a y avoir beaucoup de circulation dans la cour

Par CLipper

Bonsoir,

Je vais essayer de me faire un plan avec vos explications

Mais je vous réponds tout de suite sur les infos de fin de votre message.

C'est comme quand un voisin enclavé donc avec un " petit" droit de passage (pour une parcelle on va dire) se met a diviser sa parcelle pour faire un lotissement de 4 maisons individuelles. Il y a dans ce cas comme dans celui de vos parents une aggravation de la servitude et je crois qu'il faudrait chercher de ce coté là.

Qu'est il écrit dans la convention de servitude ?

Et tous les changements prévus sur les autres bâtis de la parcelle du voisin ont ils eu leur permis de construire par exemple ?

Par CLipper

Je viens de relire vos explications pour visualiser
Et c'est pas évident évident

Vous pouvez aller sur le cadastre, faire une copie d'écran du secteur un peu large qu'on voit tracé route et l'envoyer sur le forum

Par sonic730

par contre je n'arrive pas à mettre d'image
Il y a truc spécial à faire ?

Par Nihilscio

L'ouverture d'une voie publique qui pourrait désenclaver le fonds dominant n'aggrave pas la servitude.

La question posée est de savoir si l'ouverture d'une voie publique éteint la servitude.

Cette question est en fait double.

1. Un accès à la voie publique qui n'existait pas lors de constitution de la servitude, ce qui désenclaverait le fonds dominant, peut-il être aménagé ?
2. Peut-on prouver qu'en l'existence d'un accès à la voie publique un droit de passage n'aurait pas été accordé il y a une soixantaine d'années ?

Si les réponses à ces deux questions sont affirmatives, alors le propriétaire du fonds servant peut prétendre à l'extinction du droit de passage.

Par CLipper

Sonic, pour l'image, il vous faut l'heberger sur un site gratuit de dépôt d'image et mettre le lien http.. dans un message je crois ,

L'ouverture d'une voie publique qui pourrait désenclaver le fonds dominant n'aggrave pas la servitude.

Ce qui aggravé la servitude, c'est qu'il va y avoir xx habitations qui vont l'utiliser au lieu d'une seule habitation plus une grange.

Par sonic730

voici l'image
Dites moi si c'est bon ?

[img]http://drive.google.com/file/d/1TkAJC3SeO-ytLGttHmS9KhKvo_cGKtQ/view?usp=drive_link[/img]

E n gros,
La maison de mes parents est la parcelle 0356
la 2nde maison, la parcelle 0362
La grange 2193

merci

Par sonic730

@nihilisco

1. Un accès à la voie publique qui n'existait pas lors de constitution de la servitude, ce qui désenclaverait le fonds dominant, peut-il être aménagé ?

Effectivement, il y a la question de la faisabilité de l'accès à étudier

2. Peut-on prouver qu'en l'existence d'un accès à la voie publique un droit de passage n'aurait pas été accordé il y a une soixantaine d'années ?

oui, il faut le prouver, mais je pense que s'il y avait un accès sur la voie publique à l'époque, il n'y aurait pas eu besoin du droit de passage, non ?

Par Nihilscio

oui, il faut le prouver, mais je pense que s'il y avait un accès sur la voie publique à l'époque, il n'y aurait pas eu besoin du droit de passage, non ?

C'est logique mais ce n'est pas absolument évident et il faut le démontrer. Le texte exact de l'acte constitutif est important à connaître.

Maintenant la maison est vendue pour 2 apparts, et la grange est prévu d'être réhabilitée pour faire des appartements, et utiliserait aussi la servitude.

Il va commencer à y avoir beaucoup de circulation dans la cour

Si la servitude est purement conventionnelle, la construction de logements supplémentaires l'aggraverait. Mais prétendre interdire la construction de ces logements serait peu réaliste. Le tribunal serait porté plutôt à accorder une indemnité au propriétaire du fonds servant en compensation de l'aggravation de la servitude.

Si le fonds dominant est réellement enclavé, alors il y a servitude légale et le problème se pose différemment. L'acte conventionnel ne vise qu'à préciser les modalités de la servitude légale sans pouvoir restreindre les droits que le propriétaire du fonds dominant tient de la loi. Il est exclu de lui interdire de construire de nouveaux logements et l'aggravation de la servitude doit être acceptée quitte à obtenir une indemnité en conséquence.

Par CLipper

Mince l'image n'est pas passée (mettez plutôt le lien via le bouton lien de l'éditeur ou même simplement le copier/ coller dans un message.

Je pense qu'il y a une soixantaine d'années, c'est le chemin goudronné et la cour qui ont dû être aménagés (goudronnés) comme chemin d'accès à la voie publique.

Le truc c'est que ça pour desservir une maison et une grange au départ.

La maison de vos parents date de quand ?
Celle des voisins plus récente ?

C'est toujours un problème les divisions de parcelles qui créent des enclaves.
Et quand les enclaves se divisent à l'horizontale ou à la verticale.

Sonic, vous avez écrit de la servitude conventionnelle ?

Par sonic730

Pour l'image, effectivement je ne l'ai vu pas, mais quand je clique sur l'icone, et que je fais "ouvrir l'image dans un nouvel onglet", ça fonctionne.

Pour mettre l'image, je suis passé par l'icone "ajouter une image", à côté des émoticônes.

Le copier/coller ne fonctionne pas, ou je m'y prends mal...

Pour les dates de construction je ne les connais pas, mais les 2 je pense aux alentours des années 1960. Sur le site de geoportail on les voit sur la période 1950-1965, mais là je n'ai aucun document, et non je n'ai pas l'écrit de la servitude

Par CLipper

Vu les numéros des parcelles, la parcelle de vos parents et celle maison voisine datent de la même époque.

Par CLipper

Si vous avez le lien de l'image, vous le collez dans un message comme un simple texte.

Je comprends que la parcelle de la grange utilise aussi le chemin de vos parents ? Pourquoi, elle pourrait pas se faire un chemin qui monte de la route comme celui de vos parents (pas la route de haut nouvelle mais celle d'en bas.) !!
L'entrée de la grange donne sur la grande cour ou sur l'autre?

La servitude est-elle décrite dans l'acte de propriété ?

Par CLipper

Bonjour Sonic,

Est-ce que la grange longe la limite avec la cour de vos parents (ce qui serait logique puisque c'était la cour de ferme). Si oui, ils n'ont pas pu avoir l'autorisation d'ouvrir des fenêtres sur ce mur de façade de la grange (car ça crée des (servitudes de !!) vue donc à étudier non pas en vue d'interdire mais de voir si déjà il est conforme au PLU et si non, possibilité de demande de modifications (à l'amiable)
Toute personne peut se renseigner sur un permis de construire déposé. (et si le maître d'ouvrage est un promoteur, il peut financièrement et techniquement sûrement davantage pouvoir supporter le projet de rampe d'accès à la voie communale ou départementale avec étude de faisabilité)

Le diable se cache dans les détails

(Sonic, si vous le voulez, vous pouvez par MP me communiquer le nom de la commune).
Bon dimanche

Par sonic730

Bonjour,
Voilà j'ai directement copié le lien pour le plan. En espérant que ce soit bon

https://drive.google.com/file/d/1TkhAJC3SeO-ytLGttHmS9KhKvo_cGktQ/view?usp=drive_link

Pour ce qui est de la transformation de la grange, rien n'est encore commencé, C'est un projet. Les personnes sont juste venues voir ce qu'il était possible de faire

Par CLipper

Bonjour Sonic,

Super ça marche la capture, merci!

Ceci dit, en tout cas moi, je comprends guère plus la situation sur le terrain !!

Pour moi, un chemin est mentionné entre les deux routes mais comme je ne connais la légende de ce plan, je ne suis pas certain de ce que représente ce tracé gris (ça peut être une servitude de passage)

Vos parents n'ont pas que la parcelle de la maison ?

Il faudrait aussi rechercher dans les actes de propriété si des "details"

Par CLipper

Sur le plan, beaucoup de parcelles enclavées.
Ayant pas de limite avec le domaine public
La parcelle de la maison est une parcelle enclavée.
La 2178, 79; 80 aussi et j'en passe.

La parcelle sur laquelle est à moitié la grange n'est pas enclavée !

La grande cour à vos parents est la parcelle 2178+ 80 ?

Par sonic730

Le tracé gris représente des chemins / routes
Ils ont aussi la parcelle 2178, 2180, et celle en dessous de la 2180, la 2253 que l'on ne voit pas sur la capture (entre la 2180 et 2193)
La parcelle 0358, 359, 2179 sont des champs n'appartenant pas à mes parents, ayant accès par la route

Par CLipper

Donc le double tracé gris indique bien le trajet que fait le chemin qui appartient à vos parents ?

Si la 2253 appartient à vos parents ?!
la moitié de la grange (imposante la grange !) est sur la 2253
Au moins, donner le département, pour pouvoir voir les plans en direct

Par sonic730

Bon j'ai été à la pêche aux infos

C'est le bazar ce truc, quand on met le nez dedans !!!
De ce que j'ai compris, et ce n'est pas encore très clair.

Il n'y a pas eu d'acte de fait, pour que se soit une servitude conventionnelle, juste au moment du partage entre les 2 maisons, une mention comme quoi il fallait laisser 3 mètres de passage. Je ne sais pas si c'est bien ou pas, si cela suffit à en faire une conditionnelle ?
Le week-end prochain je vais les voir. Ce sera plus clair, je pense

Sinon le terrain se trouve en Savoie

Par Nihilscio

Le droit de passage serait une servitude par destination du père de famille (articles 691 à 694 du code civil). Il existerait du fait qu'après divisions de terrains, il n'y aurait d'autre accès possible pour accéder aux terrains issus des divisions que le chemin actuellement emprunté et que les propriétaires ayant cédé leurs terrains ont implicitement accepté d'accorder un droit de passage aux acquéreurs des terrains cédés. Cela reviendrait à une servitude conventionnelle.

La question principale reste celle de la possibilité d'un accès à la voie publique. La fin de l'enclavement pourrait justifier l'extinction de la servitude surtout si celle-ci devait être aggravée par la construction de nouvelles habitations.

Par CLipper

Bonjour,

Alors, Maître, le doute sur le caractère conventionnel de la servitude est-il levé ou pas encore ?
Merci de votre expertise

Sonic, ça tombe bien que vous alliez visiter vos parents prochainement car il y a plein d' éléments a constater sur place rapport a cette situation pas piquée des vers. A plus

Bonne journée

Par Nihilscio

Alors, Maitre, le doute sur le caractère conventionnel de la servitude est-il levé ou pas encore ?
Merci de votre expertise.
Clipper, à qui vous adressez-vous ? Je ne suis pas plus avocat que vous et je n'ai jamais prétendu l'être.

S'il y a doute sur la nature de la servitude, on en saura plus lorsque la question aura été posée au propriétaire du fonds servant. On peut prévoir qu'ils cherchera à démontrer que la situation actuelle est contractuelle et que l'existence d'une voie publique à proximité n'y change rien.

Par CLipper

Bonjour Sonic,

Après une petite étude de l'historique des lieux,
juste au moment du partage entre les 2 maisons, une mention comme quoi il fallait laisser 3 mètres de passage.
Je comprends qu'il est acté qu'il fallait laisser un passage de 3M, la largeur du chemin la ou la division de parcelle l'a coupé (câdire limite entre la cour parcell 2178 et la oarcelle avec maison du voisin et 3m a partir de l'angle de la 356, 3m a gauche en regardant la maison du voisin)
Pour moi, ce n'est pas une servitude du tout parce que pas de dominant et servant.
C'est pour acter que le passage ne doit pas etre barré par cette nouvelle limite de parcelle
Et j'ai bien peur qu'il l'ait été coupé,le chemin !, au fil du temps où meme recemment ou meme au moment de la construction des deux maisons- qui ont l'air de la même époque de construction- vu que sur le plan et je crois que vous l'avez aussi signalé, il n'y a que 2 m entre les 2 maisons...
(mais ce n'est pas la maison de vos parents qui est en cause, c'est celle des voisins qui a ete construite trop près du chemin voire déborde sur le chemin qui continuait sur leur terrain , chemin qui n'existe plus ? Mais qui existe encore a son arrivée sur la route d'en haut, a vérifier sur place.
Sur votre plan le chemin continue sur la parcelle du voisin pour rejoindre la route d.en haut)

C'est une situation compliqué mais je trouve que l'écrit qui dit " laisser 3m de passage" est un élément super positif pour vos parents.
?-----

Pour Nihilscio,
Désolé pour la méprise, ma question etait en lien avec
cette "est à rappeler qu'il y a un doute sur la nature conventionnelle du droit de passage."

Mais je pense que ce n'est plus une question a se poser, vu la situation réelle ..

Qui etait de laisser un passage dans les deux sens (montee/ descente) sur ce chemin qui rejoint deux routes.(la route d'en haut que Sonic croyait nouvelle n'est pas si nouvelle que cela. Elle a peut etre ete aménagée récemment mais son tracé ne date pas d'aujourd'hui

Par sonic730

Bonjour,
Le problème que je me pose en vous lisant est le suivant :

Toute la route qui passe entre les 2 maisons est un chemin privée, qui est coupé par une limite de propriété entre les 2 maisons.

Du coup est-ce que n'importe qui peut l'emprunter ?
Ensuite, est-ce que par exemple, si mes parents montent en voiture, ils sont censé s'arrêter à la limite, et si les voisins descendent ils doivent eux aussi s'arrêter à la limite, sachant qu'ils ont une route à 3 mètres, et qu'ils ne sont pas enclavés (quand je dit monter, c'est de la gauche vers la droite sur le plan, et inversement pour descendre)

Ou alors, chacun peut traverser cette limite comme il veut ?

Je demande, car l'ancien proprio qui passait par cette route, veut toujours qu'il y ait un accès je pense pour les nouveaux proprios

Le plus gros problème se situe plus entre la parcelle qui n'a pas de n° (ou je suis aveugle) mais qui est juste devant la 362 (actuellement il s'agit d'un seul proprio), et les parcelles 2253 et 2180.

En faite la 2nde maison veut une sortie en bas de celle-ci, car en haut de la maison il y a 1 place ou 2 de parking pour 1 premier logement (au niveau de la route), mais ils veulent pouvoir accéder en bas de la maison pour le second logement (ou sont prévu les 3 mètres de passage dans le texte)

A savoir que lors du partage, les propriétaires de la seconde maison, ne possédait que la moitié de celle-ci (la parcelle sans n° devant la 362).

L'autre moitié de la maison, avec la parcelle 362 appartenait à une autre personne.

La seconde maison n'avait donc pas accès à la route derrière, car il y avait la n°362 qui l'empêchait d'y accéder.

D'où je pense les 3 m de passage mentionné dans le texte pour qu'il puisse sortir chez mes parents

Quelques années plus tard ils ont racheté l'autre partie de la maison, avec du coup l'accès potentiel à la route communale, moyennant quelques travaux.

voilà

merci

Par CLipper

Bonsour Sonic je vous réponds rapide sur votre message jusqu'a " il veut ? "

Donc ce chemin est toujours en service ?

Large de 3 M ?

Ce voisin rentre sur sa parcelle que par là ?

J'ai du mal a la croire car sur le plan, sa maison est construire a cheval sur ces 3 m..

Pour un peu répondre a vôtre question, le chemin appartient a vos parents dans son tracé sur leurs parcelles et appartient au boisin sur le tronçon qui est sur les 2 parcelles ou a été construite la maison.

L'acte dit que ses 2 propriétaires doivent pouvoir l'emprunter dans les 2 sens entre les 2 routes.

Mais l'acte dit (ou sous entend que la cour- j'ai plus les n° des parcelles en tete) la cour appartient a vos parents, et le voisin n'a pas a y circuler en dehors du tracé du chemin.

Je vous pas trop sur le plan mais par exemple, est ce que vous pensez que devant sa maison, sur sa parcelle, le voisin peut passer en voiture pour aller se garer a droite de sa maison ?

Si il y a encore le chemin qui se poursuit après la limite entre les 2 maison, vos parents ont tout a fait légal droit de clôturer leur cour , bien sûr sur la limite mitoyenne avec l'accord du voisin , ou si bien sûr le voisin pas d'accord le monsieur, vos parents peuvent clôturer leur cour de leur côté de propriété.

Parce que le ptoleme, il bientôt du fait que le tracé du chemin, il ne se voit plus au niveau de la cour mais je le répète il n'y a pas de servitude de passage sur la parcelle de la cour.

Pour la grange, en effet ya un truc aussi bizarre, j'ai plus les numéros sous les yeux mais apparemment la grange est sur une parcelle a vos parents, ya simplement indiqué que la construction a un régime fiscal différent ou un truc comme ça

Et la grange c'est pareil pour l'utilisation du chemin, c'est seulement sur le troncon depuis la départementale jusqu'à arriver sur la parcelle avec la grange.

Pour aller a la grange, pas besoin d'aller jusqu'a la cour de vos parents. Cette cour est privée, seul un passage de 3 m de large doit etre laissé libre (en haut entre les 2 maison et en bas quand il pénétré dans la cour. Toutes les autres limites de la cour peuvent etre fermées par le proprio vos parents.

Quand le voisin a maison et celui a la grange auront compris cela , vous pourrez je pense négocier pour que plus personne ne traverse la cour de vos parents..

Je regarde plus tard pour creuser côté grange sur parcelle de vos parents ?

Si vous avez des éléments supplémentaires- actes, accord, l'usage qui en est fait aujourd'hui etc) n'hésitez pas a oartager

Bonne soirée

Par CLipper

Sonic comme je disais dans mon précédent message, j'ai lu le votre que jusqu'a la moitié.

Maintenant les choses ont changé au fil du temps mais la parcelle 362 que longe route d'en haut n'a jamais été enclavée et celle du dessous (que vous dire sans numero mais elle en a un forcement) n'a non plus jamais été enclavée puisqu'elles ont toutes 2 un accès au chemin qui d'ailleurs a ce niveau là est sur leur parcelle.

Par CLipper

Je ne sais pas si je suis compréhensible mais
Faut arrêter de parler de servitude la ou il n'y en a pas

Par sonic730

Donc ce chemin est toujours en service ?
Large de 3 M ?
Ce voisin rentre sur sa parcelle que par là ?

Le chemin existe toujours (le chemin monte, ensuite il devient une cour, de la maison de mes parents, à la grange en bas, pour repasser en chemin entre les 2 maisons), mais mes parents veulent le fermer pour éviter que tout le monde passe par là.

Pour ce qui est du voisin, la maison est en train d'être vendue, et pour le premier appartement les voitures peuvent passer par la route communale qui touche la maison, et se garent entre les 2 maisons sur la parcelle 0362. Mais l'ancien "proprio" voudrait aussi laisser le passage libre, pour rejoindre la départementale en passant par la cour de mes parents, entre les 2 maisons.

Par contre c'est de l'autre côté de la maison ou se pose le plus gros problème.

Je vous pas trop sur le plan mais par exemple, est ce que vous pensez que devant sa maison, sur sa parcelle, le voisin peut passer en voiture pour aller se garer a droite de sa maison ?

Non, il ne peut pas passer, il doit y avoir 2 mètres maxi

Et la grange c'est pareil pour l'utilisation du chemin, c'est seulement sur le tronçon depuis la départementale jusqu'à arriver sur la parcelle avec la grange.

Pour aller a la grange, pas besoin d'aller jusqu'a la cour de vos parents.

Ils sont obligé de passer par la cour, et je suis tout à fait d'accord avec vous c'est pour ça je pense qu'il y avait mentionner le passage de 3 mètres.

Et c'est ici que mes parents voudraient faire stopper cette servitude, car il y aurait l'accès au fond de la maison sur la route communale, en faisant l'aménagement pour pouvoir y accéder

Cette cour est privée, seul un passage de 3 m de large doit être laissé libre (en haut entre les 2 maison et en bas quand il pénétré dans la cour

Il faut donc laisser 2 passages ? 1 entre les maisons, et un deuxième en bas de la maison ?
Il est fait mention que d'un passage de 3m, et entre les 2 maisons je pensais que l'on pouvait fermer ?

Quand le voisin a maison et celui a la grange auront compris cela , vous pourrez je pense négocier pour que plus personne ne traverse la cour de vos parents..

Le voisin à la maison + la moitié de la grange qui est sur la parcelle sans n°, et aucune nego possible...

Par Rambotte

J'ai du mal à la croire car sur le plan, sa maison est construite a cheval sur ces 3 m.
Ne pas se fier au plan (géoportail), qui est la superposition de deux couches, la couche plan IGN et la couche cadastre, qui sont souvent mal superposées.

La couche plan IGN, qui contient le tracé du chemin, montre que la maison en jaune au pourtour gris, ne chevauche pas le chemin.

La maison du cadastre a le pourtour violet, et ne coïncide pas avec ma maison du plan IGN. Le plan IGN doit correspondre à la réalité, comme le montrerait la couche photo aérienne.

Par CLipper

Jusqu'à la limite avec le voisin sans numero ! , le chemin appartient a vos parents oarce que son tracé et sa réalité pas sur des parcelles leur appartenant.

Après la limite avec la parcelle sans n° , le chemin appartient au 2 parcelles de votre voisin.

Apparemment il a transformé le dernier petit tronçon du chemin en cour + une accès a la route haute ?

Si il a fait ça, il n'a pas respecter la " vonsigne" de laisser un passage sur la limite. V'est pas une servitude, pas un droit de passage que vos parents lui devraient, c'est simplement qu'il faut pas boucher le passage et tout le monde doit respecter cela.

Si le voisin veut garer ses voitures sur le chemin (sur ces parcelles, okay, il peut mais ça bouche le chemin donc ça respecte pas la règle.

Du coup, vos parents peuvent essayer de leur faire comprendre qu'eux mêmes peuvent faire pareil et garer la voiture sur leur "chemin" juste au niveau du passage .

vers le voisin.

[[Si le voisin voulait pouvoir circuler autour de sa maisin sans deborder de son terrain, fallait qu'il construise une bati moins grand en surface au sol..ou qu'il achète la parcelle a droite , qui longe route haute après son morceau de grange.

Pour la grange, oui, j'ai vu que la moitié est sur la parcelle ss n° du voisin. Il veut aussi aménager ça en appart ?

[[Et l'autre partie de la grange, qui est dur parcelle de vos parents elle appartient a qui ?

En general, le bati appartient au proprio du terrain ?]]

Votre voisin, proprio de la maison a cheval sur ses 2 parcelles,

pourquoi il n'achète pas la parcelle a droite de son morceau de grange si il veut pouvoir avoir acces a la parie droite de ses parcelles pour garer la voiture du 2eme licataire ailleurs que sur le chemin. (au départ j'avais compris que le voisin divisant sa maison en 2 apparts dans le sens de la longueur des parcelles, comme est d'ailleurs divisée la maison par la limite entre ses 2 parcelles à lui.)

Par CLipper

Oui Rambotte, il y a toujours des décalages entre les couches

Mais sonic dit qu'il n'y a que 2 m entre les maisons

Et de toute manière, sonic dit que le voisin veut garer ses voitures après la limite donc il a ou veut boucher le chemin après la limite pour les parents de sonic

en faisant arriver une voiture par le chemin de sonic et l'autre voiture par la route haute.

Par CLipper

Je viens de voir sur gglemaps une voiture garée entre sa maison et son morceau de grange.

Comment le voisin fait il cela ?

Sûrement pas en passant par le passage de 3m

Donc y'a forcément moyen de négocier avec lui ...

Par sonic730

Bonjour,

Jusqu'à la limite avec le voisin sans numero ! , le chemin appartient a vos parents oarce que son tracé et sa réalité pas sur des parcelles leur appartenant.

Après la limite avec la parcelle sans n° , le chemin appartient au 2 parcelles de votre voisin.

Apparemment il a transformé le dernier petit tronçon du chemin en cour + une accès a la route haute ?

Ok pour moi, et oui il y a toujours accès à la route haute avec la possibilité de se garer à coté

Si il a fait ça, il n'a pas respecté la "vonsigne" de laisser un passage sur la limite. V'est pas une servitude, pas un droit de passage que vos parents lui devraient, c'est simplement qu'il faut pas boucher le passage et tout le monde doit respecter cela.

Par contre là se sont mes parents qui voudraient fermer pour ne pas que les gens passent par leur cour. Donc est-ce déjà possible ?

Par CLipper

Bonjour Sonic,

Est ce que le voisin avec la maison autorise vos parents a emprunter le chemin depuis leur cour jusqu'a la route haute ?

J'ai fait un petit schéma.

Voulez vous que je vous l'envoie par la messagerie privé (pour voir les messages privés, aller ds MP, cliquer sur icône répondre droite ligne message puis faire défiler pour voir sous le cadre de réponse).

Par sonic730

Si le voisin voulait pouvoir circuler autour de sa maison sans déborder de son terrain, fallait qu'il construise une bati moins grand en surface au sol..ou qu'il achète la parcelle a droite , qui longe route haute après son morceau de grange.

Il possède toute la parcelle sans nom, ainsi que toute la 0362, en haut, et en bas de maison ?

Pour la grange, oui, j'ai vu que la moitié est sur la parcelle ss n° du voisin. Il veut aussi aménager ça en appart ?

Oui c'est un projet d'aménager la grange qui est sur leur terrain

[Et l'autre partie de la grange, qui est sur parcelle de vos parents elle appartient a qui ?
En general, le bati appartient au proprio du terrain ?]

Oui elle appartient à mes parents sur la parcelle 2253, je crois

Votre voisin, proprio de la maison a cheval sur ses 2 parcelles, pourquoi il n'achète pas la parcelle a droite de son morceau de grange si il veut pouvoir avoir accès a la partie droite de ses parcelles pour garer la voiture du 2eme locataire ailleurs que sur le chemin. (au départ j'avais compris que le voisin divisant sa maison en 2 apparts dans le sens de la longueur des parcelles, comme est d'ailleurs divisée la maison par la limite entre ses 2 parcelles à lui.)

Il possède tout le terrain entre la maison et la grange. Et c'est là le problème, c'est que pour se garer entre la maison et la grange, il passe sur le terrain de mes parents.

Les apparts sont divisé par étage. Un proprio qui se gare entre les 2 maisons, et l'autre entre la maison et la grange.

Mais sonic dit qu'il n'y a que 2 m entre les maisons

Il y a je pense 3 mètres entre les 2 maisons.

Les 2 mètres, et je pense que c'est même moins, c'est a peu près la distance entre la maison et la route communale, en haut

Je viens de voir sur gglemaps une voiture garée entre sa maison et son morceau de grange.

Comment le voisin fait il cela ?

Sûrement pas en passant par le passage de 3m

Donc y'a forcément moyen de négocier avec lui ...

Il passe par la départementale et ensuite chez nous, et c'est cela que mes parents veulent arrêter, pour qu'il passe par la route communale qui passe en haut de la maison, pour qu'ils arrivent directement chez eux.

Le proprio ne veut rien négocier, car il y a 60 ans que ça se passe comme ça, donc ça peut continuer

Par sonic730

Est ce que le voisin avec la maison autorise vos parents a emprunter le chemin depuis leur cour jusqu'a la route haute ?

Le voisin à qui appartient la maison est en train de vendre.

Il n'a jamais rien interdit, mais mes parents n'ont que très rarement emprunter dans ce sens car aucun intérêt, et vis a vis du nouveau proprio on passe chez lui devant sa porte. C'est pas top ...

Je panse que le nouveau proprio est bien comptant si c'est fermé. Ca peut faire des places de parking en plus

'ai fait un petit schéma.

Voulez vous que je vous l'envoie par la messagerie privé (pour voir les messages privés, aller ds MP, cliquer sur icône répondre droite ligne message puis faire défiler pour voir sous le cadre de réponse).

Pas de soucis

Par sonic730

Sonic comme je disais dans mon précédent message, j'ai lu le votre que jusqu'a la moitié.

Maintenant les choses ont changé au fil du temps mais la parcelle 362 que longe route d'en haut n'a jamais été enclavée et celle du dessous (que vous dire sans numéro mais elle en a un forcément) n'a non plus jamais été enclavée puisqu'elles ont toutes 2 un accès au chemin qui d'ailleurs a ce niveau là est sur leur parcelle.

Alors de ce que j'ai compris, au moment du partage il ne possédait que la moitié de la maison ("le devant") avec la parcelle sans nom (je pense que c'est la 1070), donc n'avait pas accès à la route, car il y avait la 0362 qui ne leur appartenait pas, donc pas d'accès à la route. Ce n'est que quelques années plus tard qu'ils ont racheté la 0362, avec un potentiel accès à la route qui est en surplomb

Par CLipper

Le voisin à qui appartient la maison est en train de vendre.

Il n'a jamais rien interdit, mais mes parents n'ont que très rarement emprunter dans ce sens car aucun intérêt, et vis a vis du nouveau proprio on passe chez lui devant sa porte. C'est pas top ...

Je panse que le nouveau proprio est bien comptant si c'est fermé. Ca peut faire des places de parking en plus

C'est pas top non plus pour vos parents que le 1070 passe devant chez eux alors qu'il peut aller chez lui par le 362.

Le voisin serait content de fermer le passage, c'est la dessus qu'il faut jouer: le nouveau proprio (1070+ 362) veut fermer le passage, Parfait! qu'il demande

et a le fermer et ainsi vos parents n'auront plus à laisser le passage devant chez eux.

C'est un accord mutuel, si les 2 sont d'accord, okay on annule l'accord en commun accord !

Mais vaudrait mieux pour la suite des événements que ce soit le voisin qui demande la suppression de ce passage à double sens. Faut surtout PAS que vos parents se mettent dans la position du demandeur qui serait demandeur parce que celui qui a le plus à gagner de la suppression du passage..

Bon ça c'est pour discussion à l'amiable entre vos parents et le nouveau voisin pour suppression du passage à l'amiable.

Parce que sinon, après, vu que tout a changé au fil du temps, vu que ya pas de servitude de passage sur les parcelles 2078 et 2080 (de mémoire, ai pas le plan sous les yeux), vu que la 1070 du voisin n'est pas enclavée), personne d'autre que vos parents ne devraient pénétrer sur la 2078 et 2080.

Les limites extérieures de ces parcelles ne doivent plus trop être matérialisées au sol, du coup, j'ai bien l'impression que beaucoup les traversent en dehors du passage en haut avec 1070 et en bas angle avec 359 ? le champs et 2253 parcelle grange.

Par CLipper

Sonic quelques uns de nos messages se sont croisés, je tape oas assez vite , je sais

Ya eu malentendu des le départ sur la grange, la partie sur la 2253 appartient bien a bos parents et c'est le morceau de la grange du voisin 1070 qui a un projet d'apparts en plus de diviser en 2 apparts la maison sur 1070 et 362.

Faut bien que ce voisin qui s'improvise promoteur comprenne que c'es pas parce que depuis 60 ans personne ne respecte pas le règlement qu'il peut espérer continuer a faire n'importe quoi impunément.

Entre les parcelles 2078 et 80 de vos parents, personne n'a le droit de passer sur la 1070 en dehors du passage de 3m(chemin) point barre.

Si le voisin veut aller entre sa maison et son

bout de grange, il n'a pas le droit d'y aller en empruntant les parcelles de vos parents, a part a traverser la limite 2078/1070 par le passage de 3m (chemin)..

Par CLipper

Alors de ce que j'ai compris, au moment du partage il ne possédait que la moitié de la maison ("le devant") avec la parcelle sans nom (je pense que c'est la 1070), donc n'avait pas accès à la route, car il y avait la 0362 qui ne leur appartenait pas, donc pas d'accès à la route. Ce n'est que quelques années plus tard qu'ils ont racheté la 0362, avec un potentiel accès à la route qui est en surplomb

La 362 comme la 1070 n'ont jamais ete enclavée puisque le chemin passe sur chacune d'elle.

Enclavée veut dire pas d'accès a la voie publique.

Par exemple, c'est la parcelle sur laquelle se trouve la maison de vos parents qui est enclavée = pas d'accès a la voie publique sans passer par une autre parcelle qui a accès a la voie publique.

Par sonic730

La 362 comme la 1070 n'ont jamais ete enclavée puisque le chemin passe sur chacune d'elle.

Enclavée veut dire pas d'accès a la voie publique.

Par exemple, c'est la parcelle sur laquelle se trouve la maison de vos parents qui est enclavée = pas d'accès a la voie publique sans passer par une autre parcelle qui a accès a la voie publique.

Dans les années 1960 je ne sais pas si il y avait un chemin, et lors du partage il ne possédait pas la 0362, donc pas d'accès à la route

La 0362 entre les 2 maisons, je suis d'accord, elle n'est pas enclavé, mais la 0362 entre la grange et la maison, il n'y a de sortie qu'en passant chez mes parents, ou en aménagent une sortie sur la route communal, non ?

Enclavée veut dire pas d'accès a la voie publique.

Par exemple, c'est la parcelle sur laquelle se trouve la maison de vos parents qui est enclavée = pas d'accès a la voie publique sans passer par une autre parcelle qui a accès a la voie publique.

Mes parents peuvent sortir, en bas sur la départementale

Par contre, admettons que si ils veulent fermer la route entre les 2 maisons, cela enclaverai la 1070 et la 0372, ou même pas ?

Par CLipper

Dans les années 1960 je ne sais pas si il y avait un chemin. La 0362 entre les 2 maisons, je suis d'accord, elle n'est pas enclavé, mais la 0362 entre la grange et la maison, il n'y a de sortie qu'en passant chez mes parents, ou en aménagent une sortie sur la route communal, non ?

Enclavé ou pas se regarde par parcelle cadastrale.

Si le voisin a construit un bati sur sa parcelle 362, bati qui l'empêche d'aller derrière sa maison, cela ne fait pas de sa parcelle une parcelle enclavée.

J'habite en ville avec maison sur la rue, miyoyenne des deux côtés avec les batis de mes voisins.

Je ne peux sortir de mon jardin (derrière ma maison) que en passant par ma maison : ma parcelle n'est pas enclavée.

Pour sortir de mon jardin, je pourrais passer par le jardin de mon voisin de gauche qui lui n'a que le garage direct sur la rue et un portillon et allée qui mène a son jardin mais comme ma parcelle n'est pas enclavée, il n'y a pas de servitude

pour moi qui me permette de sortir de mon jardin par le jardin de mon voisin.
Un peu long la phrase

Je pense que le chemin entre les 2 routes existe au moins depuis qu'il a été inscrit dans l'acte qu'il fallait laisser un passage de 3m.

Par CLipper

Mes parents peuvent sortir, en bas sur la départementale

Par contre, admettons que si ils veulent fermer la route entre les 2 maisons, cela enclaverait la 1070 et la 0372, ou même pas ?.

Si le passage de 3m du chemin entre la 2178- de vos parents- et la 1070 - du voisin- non cela n'enclave pas ni la 1070 ni la 362 car le chemin continue derrière ce passage , d'abord sur la 1070 puis sur la 362 pour arriver sur la route haute.

Ce qui est interdit depuis la création de la 1070 et interdit autant pour le propriétaire de la 1070 que de la 2178et2180 c'est de traverser la limite entre 1070 et (2178+ 2180) ailleurs que par le passage de 3m, c'est à dire ailleurs que par le chemin.

(et même si ça se fait depuis 60 ans , vu que les parcelles 2178 et 2180 appartiennent par acte notarié à vos parents sans mention d'une servitude de passage mais un simple accord pour que le chemin ne soit pas barré.

Je vous dit ça parce que le chemin est sur carte ign, la route haute ne date pas d'aujourd'hui, le chemin qui relie les 2 routes non plus, etc..

Mais pour en avoir la certitude, il faut le texte exact de l'acte, de l'accord aussi

Par CLipper

Bonjour Sonic,

On va changer notre fusil d'épaule et vous allez voir, je pense, que la situation actuelle est très favorable à vos parents.

On prend le plan. On s'imagine que sur toutes les limites de parcelles, il y a un mur.

Si le mur est entre 2 parcelles avec même propriétaire, ce propriétaire peut l'enlever (en clair, il peut franchir cette limite car ce n'est pas une limite pour lui.)

D'autre part, pour désenclaver une parcelle - qui est enclavée de par le plan qui montre les limites parcellaires/ murs- il est dit qu'on opte pour passer par la plus courte distance à la voie publique.

Donc, 1070 ne peut pas revendiquer que sa parcelle 1070 est enclavée et donc 1070 ne peut pas se servir de ce prétexte pour obliger vos parents à lui laisser le passage entre les 2 maisons. (d'autant qu'il franchit impunément le mur entre la 2180(vos parents) et la 1070!)

Bonne journée