Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Droit de passage dans une maison de village

---
Par Visiteur

Maison de village au ) et un terrain qui lui appartiend (N°242). Ce terrain est trop petit pour être construit mais mes voisins me demande le droit de passer au travers ma propriété mais sur ma terrasse devant ma maison qui comporte une véranda. Pour faire le tour de mon terrain et accéder au leur il faut faire environ70 mètres.
Dois je leur accorder ce droit qui est pour moi très pénalisant puisqu'ils passent toute la journée devant mes portes fenêtres et je perd toute intimitée. Passe par mon portail, le laisse souvent ouvert derière eux et mon chien se sauve.
je ne dit rien pour le moment pour ne pas provoquer de problème mais cela devient insuportable.
Quel est le droit?

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Ce terrain est trop petit pour être construit mais mes voisins me demande le droit de passer au travers ma propriété mais sur ma terrasse devant ma maison qui comporte une véranda. Pour faire le tour de mon terrain et accéder au leur il faut faire environ70 mètres.
Dois je leur accorder ce droit qui est pour moi très pénalisant puisqu'ils passent toute la journée devant mes portes fenêtres et je perd toute intimitée. Passe par mon portail, le laisse souvent ouvert derière eux et mon chien se sauve.
je ne dit rien pour le moment pour ne pas provoquer de problème mais cela devient insuportable.
Quel est le droit?

Le terr

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Non il n'y a pas d'accés public, seulement deux solutions, faire le tour en limite de ma propriété donc 70 m ou passer de l'autre coté, côté sud (partie commune avec deux autres propriètéres (droit de passage officiel). Si le passage se fait par la, il se fait par un passage ou il y a déjà des droit de passage et en limite de propriété.
Ce que je ne comprend pas c'est que ce terrain vague leur appartien mais ne comporte pas de construction donc faire le tour de mon terrain deux ou trois fois par semaine n'est pas une contrainte. Il y a des solutions autres que d'ouvrir mon portail passer devant ma véranda sur ma terrasse quand j'ai des invités.
Les campagne sont faites que de terrains enclavés ce n'est pas pour cela que l'on se permet de traverser les terrains vosinnant, les gens passent en général en limite de propriètés.
Ce serait plus facile avec un plan cadastre, comment vous le faire parvenir?

Merci pour votre réponse.

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Non il n'y a pas d'accés public, seulement deux solutions, faire le tour en limite de ma propriété donc 70 m ou passer de l'autre coté, côté sud (partie commune avec deux autres propriètéres (droit de passage officiel). Si le passage se fait par la, il se fait par un passage ou il y a déjà des droit de passage et en limite de propriété.

Sur la première solution, vous dites qu'il y a un passage en limite de votre propriété: Le voisin passe t-il encore sur votre terrain ou bien doit-il passer sur un terrain voisin?

S'agissant du côté sud, vous dites qu'il existe un droit de passage officiel. Ce droit bénéficie t-il déjà à ce propriétaire?

Ce que je ne comprend pas c'est que ce terrain vague leur appartien mais ne comporte pas de construction donc faire le tour de mon terrain deux ou trois fois par semaine n'est pas une contrainte. Il y a des solutions autres que d'ouvrir mon portail passer devant ma véranda sur ma terrasse quand j'ai des invités.

Oui mais en fait, le Code civil fait uniquement dépend l'existence d'une servitude de l'existence d'un fonds. Peu importe que ce fonds soit construit ou non.

Ce serait plus facile avec un plan cadastre, comment vous le faire parvenir?

Avec plaisir à mon adresse:

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Je vous ai envoyé le plan par mail avec explications.

En réponses aux questions précédentes;

Je lui ai accordé un passage provisoire et verbal le temps de la vente de notre maison (un peu plus d'un an).
Il est important d'éclaircir ce sujet avant la vente.

Non il n'a pas de droit de passage sur la parcelle 447.

Merci pour la suite, cordialement

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien reçu la plan qui m'a permis de mieux comprends la situation.

Ce que je ne comprends toujours pas, et ce sera ma dernière question, c'est le fait de savoir ce que le voisin fait sur ce terrain enclavé.

Ce terrain est de toute évidence inconstructible, et ce propriétaire possède déjà une maison. Pourquoi donc se rend-il sur ce terrain?

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Avant la rénovation et l'extention de notre habitation notre voisin a profité que cette construction était vide pour faire passer la tuyauterie de liaison de son habitation à sa fausse ceptique qu'il a positionner sur ce terrain en travers du notre. Ceci sans autorisation. Depuis il a construit un abris en dur (aussi sans autorisation) ou il entrepose du bois de chauffage et divers objet. Il n'a pas réellement besoin de passer car il a une autre maison avec garage à coté de chez lui mais par principe essaye de nous forcer la main sur ce droit de passage. Notre tord est de ne s'étre jamais opposé à cela pour avoir de bonne relation avec ce voisin qui est un amis d'enfance. Aujourd'hui comme nous voulons vendre notre habitation, nous voulons connaitre exactement le droit malgré que toutes les personnes au courantes me disent qu'il n'y a pas de possibilité de passage au travers notre propriété qui est cloturée avec portails fermés et puisqu'il n'y a pas de droit de passage donné sur les actes notariés.
Juridiquement qui est le mieux placé pour me répondre (notre notaire?).

---

Par Visiteur

Cher monsieur,

Aujourd'hui comme nous voulons vendre notre habitation, nous voulons connaitre exactement le droit malgré que toutes les personnes au courantes me disent qu'il n'y a pas de possibilité de passage au travers notre propriète qui est cloturée avec portails fermés et puisqu'il n'y a pas de droit de passage donné sur les actes notariés.
Juridiquement qui est le mieux placé pour me répondre (notre notaire?).

Il est tout à fait exact que dans la mesure où votre acte notarié ne contient aucun droit de passage alors ce droit de passage n'existe pas.

Toutefois, lorsqu'un terrain est enclavé, alors son propriétaire dispose d'un droit légal de passage qui doit, au besoin être prononcé par un juge.

Ce droit de passage s'exerce sur le "trajet le plus court" pris entre le fonds enclavé et la voie publique (et non donc le trajet le plus court entre les deux fonds de votre voisin) sachant que ce trajet doit de toute façon se faire à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant.

En l'espèce donc, il convient de savoir si le chemin le plus court entre la voie publique et le fonds enclavé passe sur votre parcelle. Le cas échéant, compte tenu du dommage causé à votre fonds, ce passage devrait être fixé en limite de votre propriétaire plutôt que devant votre terrasse.

En tout état de cause il appartient à un juge de se prononcer sur l'assiette et les modalités de cette servitude et non à votre voisin de décider lui même de ce droit;

Très cordialement.

---
Par Visiteur

Merci, c'est pas rassurant d'aprés ce que je comprend, il est toujours possible que le juge donne ce droit de passage devant chez nous.

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci, c'est pas rassurant d'aprés ce que je comprend, il est toujours possible que le juge donne ce droit de passage devant chez nous.

Oui, il y a toujours un risque mais celui-ci est limité.

Très cordialement.