



Servitude et droit de passage, huit riverains

Par Visiteur

Nous sommes 8 riverains ayant acquis en 1999 des parcelles non constructibles derrière nos maisons pour lesquels nous avons demandé l'autorisation à la mairie d'installer des portails et d'avoir un droit de passage sur le chemin appartenant à la commune pour nous permettre d'accéder à ces parcelles, dont une totalement enclavée pour le propriétaire. Le droit de passage s'est instauré par un accord tacite entre la Mairie et nous et les portails ont été construits par les 8 riverains avec utilisation du chemin communal pour livraisons de bois, construction des piscines etc A ce jour, la Mairie a vendu des terrains comprenant ce chemin communal à un promoteur pour y faire construire un lotissement comprenant des réserves pour l'installation à terme de la ligne 3 du tramway. Les travaux de voirie ont commencé sans que ne soit tenu compte de notre droit de passage et après notre demande du maintien de notre droit de passage, la mairie nous renvoie sur le promoteur immobiliser. Le collectif des riverains concernés souhaiterait connaître les procédures à mettre en oeuvre pour faire valoir leurs droits et conserver officiellement leur droit de passage et ce avant d'être mis devant le fait accompli.

Par Visiteur

Chère madame,

A ce jour, la Mairie a vendu des terrains comprenant ce chemin communal à un promoteur pour y faire construire un lotissement comprenant des réserves pour l'installation à terme de la ligne 3 du tramway. Les travaux de voirie ont commencé sans que ne soit tenu compte de notre droit de passage et après notre demande du maintien de notre droit de passage, la mairie nous renvoie sur le promoteur immobiliser. Le collectif des riverains concernés souhaiterait connaître les procédures à mettre en oeuvre pour faire valoir leurs droits et conserver officiellement leur droit de passage et ce avant d'être mis devant le fait accompli.

Sans indiscretion, vous êtes dans quelle localité? Via la description, j'ai l'impression que vous êtes de Montpellier, je me trompe?

Pour le droit de passage, les parcelles sont-elles enclavées par rapport à la voie publique?

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous sommes exactement à Juvignac (34990). Le promoteur est GGL qui doit aménager la ZAC des Caunelles (sur le site internet de Juvignac). Une des parcelles est totalement enclavée. Les parcelles sont cadastralement différentes des parcelles des maisons (chalandonettes) Elles n'ont été proposées à la vente aux propriétaires des maisons qui jouaient ces terrains qu'en 1998. Le contrat de vente stipule que l'acheteur devra clôturer et qu'après obtention des autorisations administratives pourra ouvrir des portails dans le mur de clôture. Ces terrains sont tout en longueur et vu la disposition des maisons il est impossible de faire quoi que ce soit du genre construction, livraison du bois, construction de piscine, sans passer dans la maison de plus si le droit de passage n'est pas reconnu, en cas de vente de tout ou partie des parcelles concernées, le nouvel acheteur sera donc totalement enclavé Les propriétaires actuels vont déjà perdre en valeur avec la construction de cette zone à vocation sociale.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous sommes exactement à Juvignac (34990)

Je vous demandais parce que je suis de Montpellier, donc je connais bien Juvignac!

Ces terrains sont tout en longueur et vu la disposition des maisons il est impossible de faire quoi que ce soit du genre construction, livraison du bois , construction de piscine, sans passer dans la maison de plus si le droit de passage n'est pas reconnu , en cas de vente de tout ou partie des parcelles concernées, le nouvel acheteur sera donc totalement enclavé Les propriétaires actuels vont déjà perdre en valeur avec la construction de cette zone à vocation sociale .

Conformément à l'article 691 du Code civil:

Article 691

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

En conséquence, un droit de passage ne peut pas être oral. Il doit forcément être établi dans un titre, enregistré au conservatoire des hypothèques. Il n'est donc pas possible ici de revendiquer l'existence d'un droit de passage pour toutes les parcelles.

En revanche, les parcelles qui sont enclavées par rapport à la voie publique, pourront exiger un droit de passage, sur la voie la plus courte pour rejoindre la voie publique.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

De fait, pour les riverains qui ne sont pas actuellement enclavés, peuvent ils faire jouer le fait que la vente ou la donation des parcelles concernées entraînera automatiquement la servitude de passage pour cause d'enclave ? Ou faudrait il que ces parcelles soient effectivement cédées à un nouveau propriétaire pour que cette servitude soit reconnue ? (la majeure partie des propriétaires sont des personnes très âgées avec enfants et petits enfants) Devront ils user de cette stratégie pour garder ce droit de passage accordé tacitement par la Mairie depuis 1989 ? Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

De fait, pour les riverains qui ne sont pas actuellement enclavés, peuvent ils faire jouer le fait que la vente ou la donation des parcelles concernées entraînera automatiquement la servitude de passage pour cause d'enclave ? Ou faudrait il que ces parcelles soient effectivement cédées à un nouveau propriétaire pour que cette servitude soit reconnue ?

Si les riverains qui ne sont pas actuellement enclavés, le deviendront du fait de la construction, alors vous pouvez revendiquer un droit de passage sur la parcelle vendue, si les conditions d'application de la servitude légale évoquée plus haut sont remplies, au moment où l'état d'enclave est constaté, c'est à dire normalement au moment de la vente du terrain.

Mais rien n'interdit à prévenir la mairie, ou le futur propriétaire dans le but d'attirer leur attention sur ce point.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour l'ensemble de vos réponses . Un courrier collectif va être adressé au promoteur qui a déjà été alerté par un courrier de la mairie. Les riverains les plus âgés (autour de 80 ans) ont bien du mal à comprendre que le droit tacite oral n'a aucune valeur juridique et ne comprennent pas que leur notaire à l'achat des personnes n'ait pas attiré leur attention sur la nécessité de faire reconnaître par titre déposé au conservatoire des Hypothèques . Les riverains restent optimistes car un certain nombre de parcelles sont enclavées et ceux qui ne le sont pas devraient bénéficier du chemin qui devra être fait pour ceux là. Par contre s'il devait y avoir une action juridique à intenter , avez vous un nom d'avocat ou de juriste à nous conseiller . Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Un courrier collectif va être adressé au promoteur qui a déjà été alerté par un courrier de la mairie. Les riverains les plus âgés (autour de 80 ans) ont bien du mal à comprendre que le droit tacite oral n'a aucune valeur juridique et ne comprennent pas que leur notaire à l'achat des personnes n'ait pas attiré leur attention sur la nécessité de faire reconnaître par titre déposé au conservatoire des Hypothèques .

Je vous comprends, et je les comprends. N'étant absolument pas procédurier, j'avoue avoir du mal à comprendre le fait qu'il n'y ait pas suffisamment de prévention en la matière de telle sorte qu'à l'heure actuelle, il faudrait consulter un juriste avant la réalisation de la moindre opération, ce qui assez aberrant.

Par contre s'il devait y avoir une action juridique à intenter , avez vous un nom d'avocat ou de juriste à nous conseiller

Je n'ai pas de nom particulier à vous donner, mais un avocat spécialisé en droit civil devrait parfaitement répondre à vos attentes. Dans le doute, n'hésitez pas à consulter plusieurs avocats pour choisir celui qui vous semble être le meilleur en terme de rapport qualité/prix.

Très cordialement.