



Droit de passage

Par Scenoner

Bonjour

En 2018 nous avons fait l'acquisition d'une maison. Les propriétaires de cette maison avait diviser leur terrain à fin d'en garder une partie car ils avaient prévu d'acheter le terrain accolé Afin d'y faire construire leur maison.

Cette partie de terrain qu'ils avaient décidé de garder pour eux était enclavée et il le savait lors de la division.

Cette opération leur permettait d'avoir un plus grand terrain à moindre coût en gardant la partie qu'ils avaient diviser.

Ils n'ont finalement pas pu acheter le fameux Terrain .

Maintenant, ils veulent obtenir le droit de passage sur notre terrain pour accéder au terrain qu'ils ont eux-mêmes enclavé afin de construire une maison en limite de propriété de notre terrain.

Cela nous obligerait à casser un mur de clôture , arracher un arbre et évidemment cela va diminuer notre terrain.

Nous ne souhaitons pas avoir de maison à cet endroit là car cela ne procurerais les nuisances lors des travaux et également une moins-value de notre bien.

Avons-nous la possibilité d'obtenir gain de cause ou est-ce que c'est peine perdue ? Je demande ça car si c'est peine perdue mais que nous allons tribunal et que nous ne lâcheront rien on risquerait de ne rien pouvoir obtenir. Alors que si c'est peine perdue mais que l'on ouvre la porte à une négociation nous pourrions obtenir des compensations. Qu'en pensez-vous ?

Par Henriri

Hello !

L'essentiel sur le droit de passage :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[/url]

- casser un mur de clôture , arracher un arbre... : à la charge de votre voisin demandeur du droit de passage, tout comme les travaux de terrassement pour créer la voie carrossable pour aller chez lui.

- construction du voisin en limite de propriété de votre terrain : selon règles d'urbanisme applicables localement (surveiller et analyser la demande de permis de construire et son respect ensuite.

- diminution de votre terrain, contrainte, moins-value... : indemnité proportionnée à demander à ce voisin.

- nuisances lors des travaux... : c'est un trouble "normal" de voisinage tant qu'il reste dans les limites acceptables d'horaires de semaine typiquement.

A+

Par Scenoner

Bonjour ,

Dans ce cas précis celle la personne qui enclavée son propre terrain en connaissance de cause qui réclame le droit de passage ? il n'y a rien à faire ?

C'est le propriétaire qui s'est mis lui même dans cette situation et il aurait le droit de passer quand même sur l'un des terrains voisins ?

Le droit français est fou

Par Henriri

(suite)

Cette note, dans le lien que j'ai fourni, c'est le cas de votre voisin qui a divisé sa propriété et vous en a vendu une partie : "À noter : si l'enclavement du terrain résulte de la division d'une propriété (suite à une vente, partage, ...), le passage doit se situer sur cette propriété (sauf impossibilité), même s'il s'agit du trajet le plus long pour accéder à la voie publique."

Donc c'est forcément chez vous que s'établira le passage et non chez un autre voisin. Ce risque était latent dans votre projet d'achat, et là il se réalise.

Pourquoi faire du "french bashing" (en bon français) ? Il faut savoir que notre droit civil règle les droits de passage en fonction de l'éventuel enclavement d'une parcelle et non en fonction des propriétaires en cause.

Négociez au mieux de vos intérêts avec votre voisin...

Par Henriri

PS : Scenoner, vous trouvez que votre voisin s'est mis dans cette situation d'enclavement en divisant sa parcelle, oui c'est vrai... mais il est tout aussi vrai qu'en fait vous-même vous êtes mis dans cette situation de lui devoir le passage en achetant votre parcelle...