



## Droit de passage

-----  
Par Laura21

Bonjour, j'ai récemment fait l'acquisition d'une ferme qui comprend plusieurs parcelles au niveau du cadastre. Deux de ces parcelles (172 et 134) ne m'appartiennent pas. Elles sont enclavées par mes autres (pas d'accès direct depuis la rue); le propriétaire de ces deux parcelles a donc un droit de passage par mon chemin (171) pour y accéder. A SAVOIR: Ces deux parcelles sont collées l'une à l'autre et forment un grand garage divisé en deux parties (donc deux portes de garage, une porte pour chaque parcelle, soit une porte pour chaque garage). Le problème étant, sur l'acte de vente il est donc bien précisé que ce propriétaire a un droit de passage par mon chemin 171 pour accéder à sa parcelle 172. Or, il est en aucun cas précisé quoi que ce soit concernant sa parcelle 134. Ma question, puis-je construire un mur ou une barricade quelconque entre ma 171 et sa 134-voir trait rouge sur dessin- (tout en laissant bien évidemment l'accès (droit de passage) à sa 172 comme indiqué dans l'acte de vente) . Merci par avance pour vos réponses.[img]<https://imgur.com/a/rV0kMGL>[img]  
<https://imgur.com/a/rV0kMGL>

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Votre plan n'est pas visible.  
Si une parcelle est enclavée, elle a légalement un droit de passage que vous ne pouvez pas entraver. Le mieux c'est d'acter devant notaire l'assiette de cette servitude, ainsi tout sera clair, et en dehors de cette assiette vous faites ce que vous voulez (en respectant le PLU).

-----  
Par Laura21

Bonjour, voici les images. <https://imgur.com/a/rV0kMGL>

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
Deux parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire forment un seul fond. Il faudrait vous assurer qu'il n'y avait déjà qu'un seul fond avant la construction des garages et non deux fonds distincts réunis en la main d'un seul propriétaire postérieurement à cette construction. Dans la première hypothèse, qui semble probable, le désenclavement est assuré par le chemin 171, vous n'avez pas l'obligation d'ouvrir un second accès.

-----  
Par Laura21

Bonjour, merci pour votre réponse.  
Avez-vous vu les photos ?

-----  
Par Nihilscio

J'ai vu les photos. On ne voit pas le chemin mais peu importe. Le mur que vous envisagez n'entrave pas la servitude mentionnée dans votre acte de propriété.

-----  
Par yapasdequoi

On ne voit pas les portes des garages. Ce mur rouge bloquera-t-il tout accès à la porte du 134 ?  
On ne voit pas non plus l'assiette de la servitude de passage sur la 171.

Selon la configuration des bâtiments, attendez-vous à des recours ... Sera-t-il obligé de déplacer sa porte ? De casser un mur entre 134 et 172 ?  
ça peut finir au tribunal ...

-----  
Par Laura21

Oui il bloquera l'accès à la porte 134, ils serai donc obliger de casser un murs entre la 134 et 172. Car concrètement il a seulement le droit de passage pour la 172..  
L'assiette de la servitude ?  
Merci pour vos réponse ??

-----  
Par yapasdequoi

Pourriez vous exposer vos motivations à mettre ce mur ?  
Plutôt que de déclarer la guerre, le mieux ne serait-il pas de convenir avec ce voisin de définir "l'assiette de la servitude" = la zone sur laquelle il a le droit de passer, sachant qu'il n'aura du coup plus le droit de passer n'importe où mais seulement sur cette zone appelée "assiette".

-----  
Par Nihilscio

Vous posez une question de droit, je réponds en droit à la question posée. La question de l'intérêt à risquer de partir en guerre contre le propriétaire du garage en est une autre.

Il y a deux hypothèses à étudier.

1. Deux propriétaires différents ont construit un garage sur chaque parcelle, 172 et 134, et ensuite ces deux parcelles sont devenues la propriété de la même personne.  
En ce cas il y a deux fonds distincts enclavés et vous devez laisser deux accès, un pour chaque porte de garage.

2, Les deux parcelles 172 et 134 appartenaient déjà à une même personne lorsque les garages ont été construits. Il n'y a alors qu'un seul fonds.  
En ce cas, le propriétaire actuel ne peut revendiquer d'autre accès que celui menant à la porte située sur la parcelle 172 et il ne peut s'opposer à ce que vous construisiez le mur envisagé même s'il a pris l'habitude depuis de nombreuses années à emprunter deux accès. Une servitude de passage ne peut s'acquérir par prescription.

-----  
Par yapasdequoi

Mais sauf erreur, si l'assiette de la servitude n'est pas précisée, il a droit de passage n'importe où sur la 171 (le chemin est-il tracé ?)  
Dans ce cas ça finira au tribunal.... dans quelques années.

-----  
Par Nihilscio

L'assiette de la servitude est précisée, c'est le chemin 171.

Le problème est de savoir s'il y a une deuxième servitude pour desservir la parcelle 134 ce qui serait le cas si les deux parcelles ne formaient pas un fonds unique. C'est l'historique de la propriété des parcelles et des constructions qui le dira.

-----  
Par yapasdequoi

c'est le chemin 171.  
??? 171 est une grande parcelle qui entoure 134 et 172 (ou alors je ne sais pas lire le cadastre ?)

Le chemin n'est pas visible.

-----

Par Nihilscio

Soit, on peut ajouter la question de l'assiette à la question posée. Mais l'assiette de quoi ?

De LA servitude pour LE fond constitué par les deux parcelles ?

Ou des DEUX servitudes pour les DEUX parcelles qui constitueraient DEUX fonds distincts ?