



## Droit de passage

-----  
Par kiwi35

bonjour

nous avons acheté en juin un bâtiment (suite a une division d'un corps de ferme par un promoteur) deux maisons se sont construites en bout du bâtiment sur des terrains, ce qui fait que nos voisins passent pas notre terrain (borné) voie d'accès en cailloux à la route longeant les bâtiments pour aller chez eux (étant enclavé)

hors sur l'acte de vente il est fait état d'un ancien droit de passage mais avec la mention "il est stipulé par le vendeur que ce droit est devenu sans objet suite a la réunion des parcelles"

nous n'avons pas la volonté de les empêcher de jouir de ce droit de désenclavement, mais nous voulons une compensation financière et une délimitation du passage en largeur(d'ailleurs avec les travaux et le passage des camions le chemin est abimé aujourd'hui)

seulement personne ne peut nous donner le moindre renseignement concernant cet acte (le notaire étant en cheville avec le promoteur il nous dit de ne pas faire d'histoire) et étant en mauvais terme avec ces voisins et nous pensons que ce n'est pas a nous de faire valoir ce droit mais a ceux qui veulent passer

nous pensons bloquer le passage (provisoirement avec notre véhicule) afin qu'ils viennent réclamer le passage et qu'il nous prouve l'existence de ce droit avec un acte papier

1) si cet acte n'existe pas

dans ce cas nous demanderons une indemnité pour le désenclavement

soit ils payent et ils passent soit ils refusent de payer et nous les bloquons en attendant une décision judiciaire les autorisant

2) si cet acte existe

dans ce cas il passe mais nous nous retournons contre le vendeur et le notaire pour ne pas nous avoir informer (et même désinformer puisque sur notre acte le vendeur précise que ce droit est sans objet), et reclamerons une indemnité compensant la perte de valeur du bien grevé par ce droit de passage (une maison avec un passage en plein milieu du terrain n'a pas la même valeur financière et a la revente qu'un terrain fermé sans passage)

qu'en pensez vous, est ce a eux de nous prouver qu'ils peuvent passer sur notre terrain ou a nous de prouvé qu'ils ne peuvent pas ? que risquons nous ?

(avons demandé conseil a la mairie mais pour eux c'est du droit privé)

-----  
Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

-----  
Par kiwi35

non pour le moment nous attendons la rentrée et engagerons une procédure devant le tribunal

-----  
Par jury34

Je comprends et vous invite à lire ceci qui devrait vous intéresser.

## Principe

Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage (c'est-à-dire un droit de passage) sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Cette servitude de passage comporte un accès sur le sol, mais aussi un accès au sous-sol (canalisation).

## Démarche

Cette servitude de passage peut être :

convenue à l'amiable entre les 2 propriétaires des terrains concernés. Dans ce cas, le propriétaire du fonds dominant est tenu de verser une indemnité au propriétaire du fonds servant. Cette indemnité est librement fixée par les 2 propriétaires. En cas de désaccord sur son montant, c'est le juge qui en fixe les modalités,

ou fixée par une décision de justice en l'absence d'accord entre les 2 propriétaires. Celle-ci doit être effectuée auprès du tribunal de grande instance du lieu du terrain litigieux. Le jugement fixe l'assiette du passage (son tracé), son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. Ce montant doit être proportionnel au dommage causé. Pour obtenir cette indemnisation, ce dernier doit donc apporter la preuve que cette servitude lui cause un dommage (bruit et autres gênes).

## Délimitation

Le passage est tracé à l'endroit où le trajet est le plus court entre le fonds dominant et la voie publique. Si cela n'est pas possible, il doit être tracé là où il est le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.

Haut

Durée

L'assiette et son mode d'exercice sont fixés pour 30 ans d'usage continu. Après cette date, la servitude de passage peut être remise en cause par le propriétaire du fonds servant lorsque le passage accordé n'est plus utilisé par le propriétaire du fonds dominant (exemple : terrain abandonné).

## Extinction

La servitude de passage cesse lorsque le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

-----  
Par kiwi35

ça on sait, le pb est bcp plus compliqué juridiquement, il n'y a pas de droit de fait juste un syndicat libre dont nous contestons la légalité de constitution des statuts et des droits

si le syndicat tombe, le passage aussi il restera juste un droit de désenclavement mais "payant"

-----  
Par jury34

Je ne vous suis pas du tout avec cette histoire de syndicat libre.

Cela signifie quoi?

Le problème est simple : soit vous négociez, soit il faut saisir le juge.

Très cordialement

-----  
Par kiwi35

il y a un syndicat libre de crée entre les différentes habitations qui gère "les parties communes" (hors les dites partie commune dont le passage sont notre entières propriétés)

nous avons bien l'intention de saisir la justice a la rentrée le temps de mettre un peu de sous de coté car cela risque de couter assez chère (estimation d'avocat 2000-3000 euros pour la procédure), mais ce n'est pas nous qui avons un pb pour passer ce sont les autres qui passent sur notre terrain et qui ont acheté des terrains enclavés au promoteur (notre acte de vente ne comportant aucune servitude de passage)

-----  
Par jury34

Bonnes chances dans vos démarches.

Salutations