



Problème de droit de passage

Par Visiteur

Je suis propriétaire d'une maison avec une servitude : un droit de passage pour mon voisin dont sa maison est enclavée.

Jusque là pas de problème, je lui laisse le passage pour qu'il puisse rentrer et sortir de chez lui. Le problème est que l'assiette du droit de passage n'a jamais été défini sur aucun acte notarié! et mon voisin ainsi que son notaire prétendent que le droit de passage s'exerce tout le long de mon terrain. Ce qui est complètement absurde puisqu'ils n'ont pas l'utilité de venir dans mon terrain. Le passage pour rentrer et sortir de chez eux, ils l'ont.

Aucune conciliation avec eux n'est possible, ils sont complètement bornés!

Comment faire pour que l'assiette du droit de passage soit clairement défini?

Dois-je prendre un avocat?

Par Visiteur

Chère madame,

et mon voisin ainsi que son notaire prétendent que le droit de passage s'exerce tout le long de mon terrain.

Sur quel fondement le notaire prétend que le droit de passage s'exerce tout le long de votre terrain. Le droit de passage permet à une propriétaire dont le fond est enclavé de passer par le chemin le plus court pour rejoindre la voie publique, c'est tout.

Article 682 du Code civil:

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Comment faire pour que l'assiette du droit de passage soit clairement défini?

Dois-je prendre un avocat?

Vous devez entamer une action judiciaire afin de déterminer l'assiette du droit de passage, sur le fondement de l'article 683 du Code civil, complété par la jurisprudence qui dispose que:

"Si la servitude de passage existe de plein droit en faveur d'un fonds enclavé et grève tous les fonds qui l'entourent, il n'en est pas de même de l'assiette de ce passage qui, à défaut d'entente entre les parties intéressées ne peut être déterminé que par le juge ": Cass. 3ème Civ., 3 juillet 1969, D. 1969, 646.

Cette action relevant de la compétence du tribunal de grande instance, vous devez en effet prendre un avocat.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Je pense qu'en effet je devrais prendre un avocat et aller en justice, mais j'ai peur que les frais occasionnés par cette action soient très onéreux pour moi! Pourriez vous me donner une idée de ce que cela va me coûter?

Sinon je pensais installer un portail pour fermer mon terrain tout en leur laissant bien sûr le passage comme je le fais actuellement, mais pour éviter qu'il s'arroge le droit de passer dans mon terrain. Bien sûr je ne veux pas leur donner la

clef de ce portail. En ai-je le droit? que pourraient-ils faire pour m'en empêcher?

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Je pense qu'en effet je devrais prendre un avocat et aller en justice, mais j'ai peur que les frais occasionnés par cette action soient très onéreux pour moi! Pourriez vous me donner une idée de ce que cela va me coûter?

Sinon je pensais installer un portail pour fermer mon terrain tout en leur laissant bien sûr le passage comme je le fais actuellement, mais pour éviter qu'il s'arroge le droit de passer dans mon terrain. Bien sûr je ne veux pas leur donner la clef de ce portail. En ai-je le droit? que pourraient-ils faire pour m'en empêcher?

Par Visiteur

Chère madame,

Je pense qu'en effet je devrais prendre un avocat et aller en justice, mais j'ai peur que les frais occasionnés par cette action soient très onéreux pour moi! Pourriez vous me donner une idée de ce que cela va me coûter?

Tout dépend de l'avocat et de la réaction de la personne qui dispose du droit de passage.. S'il accepte de négocier au premier appel de l'avocat, cela vous coûtera beaucoup moins que s'il refuse de négocier et prend lui même un avocat.

En tout état de cause, si la procédure aboutit à son terme, les frais s'élèveront à 1500 euros minimum à priori.

Sinon je pensais installer un portail pour fermer mon terrain tout en leur laissant bien sûr le passage comme je le fais actuellement, mais pour éviter qu'il s'arroge le droit de passer dans mon terrain. Bien sûr je ne veux pas leur donner la clef de ce portail. En ai-je le droit? que pourraient-ils faire pour m'en empêcher?

Techniquement, vous faites ce que vous voulez chez vous! Ceci étant dit, si l'utilisateur du droit de passage décide, quant à lui, de saisir le TGI pour faire définir l'assiette du droit de passage, vous serez alors obligée de prendre un avocat à votre tour!

Le mieux serait que vous preniez contact avec un avocat et que vous en parliez directement avec lui. Un rendez vous ne vous engage à rien mais vous pourrez au moins discuter avec lui des solutions à engager votre voisin, et un appel de votre avocat à l'adversaire pourrait le dissuader pour la suite.

Bref, c'est une solution intéressante à mon sens.

Très cordialement.