



Passage d'un voisin construit sur mon terrain

Par Donni

Bonjour à tous,

Je me retrouve dans une situation un peu caucasie et j'aimerais votre avis:

Mon père a hérité il y a quelques années d'un terrain, il voudrait à présent me le donner.
Ayant très peu de connaissance sur celui-ci, je m'y suis rendu et quelle fut ma surprise lorsque je vis une route (un passage) construit par le voisin pour sans doute accéder plus facilement à la route principale.
Après vérification le passage traverse bien notre parcelle. Plusieurs éléments sont, je pense, à prendre en compte.
La route passe également un peu plus haut chez le voisin (donc ça exclut une éventuelle servitude ?)
De plus (après renseignement au près de mon père), les voisins auraient demandé l'autorisation à mon grand père (je précise qu'à cette époque là il était très malade et ça fait plus de 30 ans.

J'ai l'impression que nous sommes bloqués car avec ce passage le terrain est quasiment invendable et si moi même dans l'éventualité où je voudrais construire, l'endroit le plus large pour une maison est bien évidemment sur le lieu du passage...

PS: La voisine lorsque j'y suis allée m'a dit qu'elle avait l'autorisation...

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour
Il faut vérifier si une servitude conventionnelle a été actée et publiée au SPF. Sinon un accord oral ne laisse aucune trace...

Par Donni

Bonjour,

Merci pour votre réponse. J'ai vérifié, il n'y en a pas.
Pour l'autorisation, à l'époque, je ne sais pas si c'était à l'écrit ou à l'oral..

Par yapasdequoi

C'est au voisin de prouver qu'il est autorisé.

Par AGeorges

Bonjour Donni,

Plus de 30 ans me fait penser à l'usucapion.
Le voisin ne pourrait-il pas prétendre à la propriété de cette bande de terre qu'il utilise depuis plus de trente ans ?
(on dit aussi prescription acquisitive)

Par Donni

Merci! Je vous joins un schéma pour ce que ce soit un petit plus clair...Comme vous le verrez, ce qui m'embête le plus

c'est que le passage créé coupe vraiment le terrain en 2...

<https://zupimages.net/viewer.php?id=23/18/5cci.jpg>

Par AGeorges

Donni, c'est effectivement un peu gonfle et exagéré.

Le voisin disposant d'un bon accès au domaine public, couper ainsi votre terrain en deux paraît très abusif. Puisqu'aucune servitude officielle n'existe, demandez donc au voisin de ne plus passer par chez vous, quitte à mettre une barrière (ou un plot de béton) aux entrées du "passage". Après tout, c'est chez vous !
Méthode usuelle : lettre amiable d'abord, puis LRAR en faisant référence à une violation de propriété ensuite.

Par Donni

Merci de votre réponse.

Oui je suis d'accord il faut que ça cesse.

La seule chose qu'il y a également c'est qu'il a mis un portail et toute "son entrée" a été pensée, je pense, avec ce passage... S'il refuse, pensez-vous que ça vaut le coup d'amorcer une procédure ?

Par AGeorges

Donni,

Que voulez-vous qu'il 'refuse' ?

Vous lui demandez par LRAR de cesser de passer chez vous, en l'absence de toute servitude dument légale et enregistrée.

Il n'a aucun titre qui lui permette cela.

Le portail est chez lui ?

Sinon, vous lui demandez de détruire ce portail indûment construit chez vous !

Quand on voit le plan, et l'accès à la voie publique de son terrain, le fait de passer au milieu de votre terrain est totalement incompréhensible.

L'orientation de sa maison explique-t-elle cela ?

Par Donni

Vous avez raison mais comme ça fait environ 40 ans, je ne pense pas qu'il accepte comme ça (même si ce n'est pas un motif valable).

Le portail est à la limite de mon terrain et du sien, toute son entrée a été pensée avec ce passage... Il me semble que de ce côté nous sommes sud-est.

Par isernon

bonjour,

une servitude de passage ne peut s'établir que par un titre, elle ne peut pas s'établir par un usage même trentenaire.

article 691 du code civil :

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.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Ce qui pourrait poser problème au vu de la durée écoulée, c'est d'avoir un recours contre le voisin pour une remise en état à ses frais.

Mais s'il n'y a pas de servitude de passage, vous êtes libre de mettre une clôture côté voisin, et de réaménager votre terrain en supprimant la route.

Ce qui a été construit chez vous est à vous, vous êtes libre d'en disposer.

Il est bien sûr interdit de toucher ou d'endommager ce qui est situé chez le voisin.

Autre solution : arriver à un accord amiable avec officialisation de la servitude, moyennant une indemnité permettant de compenser la perte de valeur de votre terrain.

Savoir si ça vaut la peine d'entamer une procédure dépend de l'enjeu financier.

Par Donni

Je vous remercie pour vos réponses.

Savez-vous si les indemnités de servitude peuvent être rétroactives ?

Car si c'est le cas, ça pourrait les motiver à enlever leur passage plutôt que de payer ces indemnités...

Par AGeorges

Donni,

Idée non appropriée !

Si vous parlez d'indemnités, c'est que vous reconnaissez un droit. Or ce droit n'existe pas.

Il vous faut choisir :

1. vous voulez récupérer l'intégralité de votre terrain
2. vous acceptez le principe de perdre une bonne partie de votre terrain, et vous proposez au voisin de légaliser son passage, par exemple en lui revendant tout le bout de terrain derrière le passage et le passage lui-même. Etablir une servitude de passage contractuelle ne me semble pas avoir d'intérêt.

Par Donni

J'aimerais en effet récupérer le terrain mais s'ils revendiquent la "prescription acquisitive", ça serait à moi de prouver leur mauvaise foi n'est-ce pas ?

Par AGeorges

Donni,

Dans vos échanges, ne citez qu'une servitude de passage sans titre.

Parce que la prescription acquisitive n'est pas applicable à ce type de servitude, comme vous l'a dit un intervenant. Pour ma part, je n'avais pas vérifié ce point.

Donc :

Une servitude de passage ne peut pas s'acquérir par usucapion, elle ne peut s'acquérir que par "titre".

Un titre est un document officiel fait avec le voisin.

Pas de titre, pas de servitude et PAS de prescription acquisitive.

Sur ces aspects, vous ne risquez donc RIEN.

Par Isadore

Et à titre informatif, c'est celui qui se prévaut de l'usucapion qui doit en apporter toutes les preuves. Il n'y a pas de présomption.

Si vous envisagez de vendre, vous pouvez proposer tout simplement le terrain au voisin. Il est peut-être intéressé. Ce serait une solution simple et satisfaisante pour tout le monde.

Par Donni

Je vous remercie à tous pour vos réponses :)

Si j'envoie une LRAR en leur demandant de ne plus se servir de cette "servitude de passage sans titre" et qu'ils refusent, quelle est la procédure ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si après RAR il refuse ou ne répond pas, vous faites un constat d'huissier puis une conciliation (optionnelle) puis assignation au tribunal via votre avocat.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pourriez donner une touche plus juridique à la lettre en leur disant que, sur le fondement de l'article 555 du Code civil, vous leur demandez de remettre en état le terrain :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428978]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428978[/url]

Mais un point me semble important : il faudrait vérifier qu'ils ne sont pas de bonne foi, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas d'écrit les autorisant à utiliser ce passage (servitude sous seing-privé). La Cour de cassation semble en effet considérer qu'une servitude sous seing-privé serait opposable aux héritiers de ceux qui l'ont établie :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052067]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052067[/url]

Donc ne pas leur demander en bloc de cesser d'utiliser ce passage, mais leur demander soit de produire le titre leur accordant une servitude, soit de remettre en état.

Par Donni

Merci pour vos réponses. Je ne leur demanderai pas de ne plus passer donc mais de remettre à l'état.

Du coup je me demande (ce n'est qu'une question), mais en étant "conciliant" mais aussi "intelligent".. Je leur demande de remettre à l'état, ce qui à mon avis refuseront puisque toute l'entrée de leur maison est pensé avec ce passage.. A la suite de ça, je leur dis ok alors on vous vend le terrain (il y a quelques années ils etait interessés pour acheter), mais à mon prix... A prendre ou à laisser. Qu'en pensez-vous ?

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez essayer. Mais comme je l'ai dit, attention à ce qu'ils n'aient pas de servitude, même non publiée au SPF. Il suffirait d'un papier signé de votre grand-père. Ils pourraient tenter de faire valoir que cette servitude vous engage.

Quant au prix, il faut qu'il reste "rentable", et que le voisin n'ait pas intérêt à faire des travaux pour modifier son entrée.

Par AGeorges

Hello Donni,

Pour suivre les diverses propositions, si vous arrivez à mettre en place un entretien avec ce voisin, il me semble qu'il devrait se dérouler comme suit :

- Vous avez mis en place un passage au milieu de mon terrain. C'est un fait.
- De quel genre d'autorisation écrite disposez-vous pour prouver que vous y étiez autorisé ?

--> Ils vous ont dit qu'ils avaient le droit. Ils doivent maintenant le prouver.

S'ils vous produisent un document, il sera alors temps de l'analyser, de vérifier sa valeur, voir s'il n'est pas limité dans le temps ou s'ils ont respecté leur part du contrat (un dédommagement par exemple).

S'ils ne produisent pas de document, alors, vous pouvez continuer la discussion.
Et je pense que la première proposition à faire est celle d'acheter le terrain.

"Vous comprenez bien qu'avoir 'construit' une sorte de voie non autorisée qui coupe mon terrain en deux n'est pas acceptable mais comme vous avez organisé vos implantations avec cette voie, que diriez-vous d'acheter TOUT le terrain.

Je vous propose d'en débattre autour de x ?.

Et s'il disent non :

"Vous comprenez bien que dans ce cas, je vais me voir obligé de vous contraindre à remettre les lieux en état. Votre "passage" est une violation de propriété (code civil ...).

"Vous auriez dû mieux vous informer. Une servitude de passage n'existe que si vous avez un TITRE, et donc un document qui vous y autorise. C'est la loi.

Désolé, au revoir."

Voilà Donni, ce sont des idées. A bien préparer.

Par Donni

Merci beaucoup pour ces réponses, ça m'a bien aidé à y voir plus clair :)