



Droit de passage

Par MomoGigi

Bonjour à tous, nous avons des voisins qui ont construit il y a longtemps un garage (dont ils ne se servent pas d'ailleurs) en lieu et place de l'entrée de leur parcelle. Depuis, ils se garent devant leur maison (résidence secondaire) car il y a de la place par rapport à la route. Nous avons un projet de construction et avons notre entrée de parcelle juste à coté de chez eux. Ils nous ont demandé une servitude de passage par cette entrée, ce que nous refusons. Après tout, ils se sont enclavés eux même et leur garage pourrait être traversé car il n'y pas de mur au fond mais une baie vitrée. (ce qui laisse à penser que ce n'est pas vraiment un garage!) . Nous avons vu un géomètre chez eux ce qui nous laisse croire qu'ils veulent diviser leur parcelle pour en donner une à leur fille . Ce pourrait-il que, par la suite, cette fille nous impose une servitude? Car là, sa parcelle serait enclavée? Une servitude est-elle nominative? Je demande cela car, leur fille habite très loin, n'est pratiquement jamais sur place mais ce serait une ruse pour nous imposer une servitude qui profiterait aux parents?
Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si l'enclavement est volontaire (ce qui semble le cas par la construction du garage) la servitude de passage n'est pas de droit. Vous pouvez refuser.
Ensuite si l'enclavement est une conséquence de la division, la servitude de passage s'exerce sur l'autre partie du terrain divisé, donc là encore pas par chez vous.
Consultez un géomètre ou un notaire pour en savoir plus.
Sinon voici un peu de lecture concernant les servitudes :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[/url]

Par AGeorges

Bonjour MomoGigi,

Quand une parcelle devient enclavée suite à un partage, le problème du passage doit être réglé sur l'emprise de la parcelle initiale.
Dans votre cas, les voisins devront prévoir, en bordure de leur terrain une bande de passage permettant l'accès à la partie enclavée.

Il me semble qu'un article de loi précise cela.
à vérifier et donc à suivre.

Par yapasdequoi

C'est le 684.

Par AGeorges

Re,

Je confirme l'article 684 du code civil (le temps de vérifier).
Il y a tout de même une restriction qui est que s'il est impossible d'accorder ce droit de passage sur la parcelle d'origine, cet article n'est pas applicable, et vous pouvez devoir un droit de passage.

Mais ce serait à négocier avec dédommagement.

Et encore faut-il que le coupage en deux soit autorisé. La parcelle initiale peut être jugée trop petite, au sens du PLU, pour être découpée.

Par MomoGigi

Merci pour vos réponses. Mais concernant la nomination d'une servitude? Peut-elle être accordée que pour certaines personnes? Par exemple pour la fille et non les parents?

Par AGeorges

Une servitude est attachée à une parcelle.
Elle se transmet de propriétaire en propriétaire et est rappelée dans les actes.

Par yapasdequoi

Oui c'est possible. Mais le plus courant c'est de l'accorder à la parcelle.
En cas d'enclave ce n'est pas possible.

Par MomoGigi

Merci encore pour vos réponses. En espérant qu'au service urbanisme il y ait refus car enclavement!!