Droit de passage

Par MomoGigi

Bonjour, mon voisin souhaite m'acheter une parcelle de terrain en zone Uc le long de sa limite de propriété qui est faite d'arbres et arbustes afin de faire une clôture. Juste à coté sa parcelle , j'ai un projet de constructions avec création d'une voirie privée. En lui vendant la parcelle d'environ 3M de large sur 30 d long, pourrait-il me demander un droit de passage car son bien est enclavé . Je précise qu'il avait un passage il y a longtemps mais a construit un garage sur celui-ci et donc s'est enclavé "volontairement". Merci

---
Par AGeorges

Bonjour MomoGigi,

Dans le principe, la construction d'un garage qui enclave un terrain ne devrait pas être autorisée (refus du PC).
La construction DOIT laisser un passage à côté.
Demandez à votre Mairie comment cela est possible.

Même un propriétaire qui coupe son terrain doit prévoir un passage chez lui pour accès aux lots créés. Ce serait trop facile de ne rien prévoir et ensuite de solliciter le voisin !

Par Burs

Bonsoir,
la Mairie ne s'occupe pas des servitudes qui relèvent du droit privé . Si ce passage existe réellement, alors il doit s'en contenter et détruire son garage ou vous demander un accès par chez vous contre rémunération mais vous n'êtes pas tenu d'accepter. Si vous lui vendez une bande de 3m il pourra s'en servir comme accès car il sera chez lui et de fait,ça ne sera pas une servitude puisque vous ne serez plus chez vous.

Par AGeorges

Bonsoir,

la Mairie ne s'occupe pas des servitudes qui relèvent du droit privé .

Vous n'avez pas suivi.
C'est la mairie qui a accordé le permis de construire du garage. Dans les contrôles avant accord, il y a lieu de vérifier si cette construction ne va pas générer une situation de terrain enclavé. Auquel cas, elle refuse le PC et impose de laisser un passage.

A ce moment-là, personne n'a encore parlé de servitude.
L'enclavement volontaire n'est, en principe, pas autorisé. Ou en tout cas ne peut pas générer une servitude chez le voisin.

Si le garage était avant sur une parcelle plus grande qui a été coupée en deux au ras du garage, c'est pareil. C'est le propriétaire qui coupe en deux qui doit s'occuper du passage pour les deux morceaux. Il n'y a pas lieu d'imposer une servitude au voisin de l'autre côté.

Par Burs

Sa propriété est elle déjà construite et le garage est un ajout ou le garage est la seule construction. Soit il y habite déjà,de ce fait la Mairie considère que la propriété n'est pas enclavée, et a donc délivrée le permis du garage, soit il n'a fait aucune demande. donc si il s'est enclavé lui même, il ne peut rien exiger de vous.

AGeorges : Depuis un arrêt très récent du Conseil d'Etat du 3 juin 2020 (n° 427781), le Maire peut désormais décider d'accorder le permis de construire en l'assortissant d'une prescription spéciale : que le bénéficiaire du permis communique au service instructeur, avant le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, une copie de l'acte authentique (acte notarié ou jugement) de servitude de passage.

Par AGeorges

@Burs

La décision du Conseil d'Etat est différente.
Elle tient à ce que, quand un terrain est enclavé, il n'est pas possible de construire dessus.
Une souplesse a donc été ajoutée qui consiste à dire que si le propriétaire peut apporter la preuve qu'il bénéficiera d'une servitude de passage, alors le permis sera accordé.
Il semble que cela pose tout de même des problèmes de délai (la servitude doit être acquise avant le démarrage du chantier, donc la délivrance du PC est antérieure, ce qui n'était pas la règle). Et quid si finalement la servitude n'est pas accordée (et qui vérifie).

Dans le cas présent, si j'ai tout compris, le terrain n'était PAS enclavé. C'est la construction du garage qui aurait créé cet état, ce qui n'est pas normal.