



Droit de passage

Par Pierrot07

Bonjour

Un terrain enclavé, non bâti, avec juste un garage à voiture, se trouve au bout de ma propriété, ce qui fait que le propriétaire a un droit de passage sur ma propriété.

Il s'agit en fait d'un nouveau propriétaire, l'ancien étant décédé, qui l'a récupéré par succession.

Or, il s'avère que ce dernier organise régulièrement des fiestas entre jeunes dans ce terrain, et je me retrouve avec un passage incessant de personnes, à pied et à voiture, chez moi, ce qui constitue une véritable nuisance.

Durant tout cet été, il héberge même des amis dans ce terrain, dans un fourgon.

Pour le moment, l'accès à ma propriété n'est pas fermé, mais du coup, je compte le faire.

Je sais que je vais devoir lui laisser un accès en lui fournissant une clé, mais a-t-il le droit de laisser cette clé à tous ses amis afin qu'ils rentrent et sortent à leur guise ?

Avant d'engager une action judiciaire, j'aimerais avoir votre avis sur ce problème: le droit de passage peut-il être étendu à tous les amis du propriétaire, sans qu'il soit forcément présent ?

Merci de votre aide

Par tapi

Bonjour,

Droit de passage ne veut pas dire droit de stationnement(donc ni d'occupation. le droit de passage est un droit qui vous permet d'aller d'un point à un autre en passant sur le terrain d'autrui.

Avant même d'attaquer en justice, vérifiez ou faites vérifier la clause exacte mentionnée sur votre acte de propriété.

je précise que j'ai été propriétaire d'une maison avec droit de passage.

Bien cordialement.

TAPI

Par tapi

Bonsoir,

j'ai oublié de vous adresser ce document sur le sujet:

Servitude de passage : que dit l'article 682 du code civil ?

La servitude de passage fait partie des servitudes qui sont prévues par la loi et elle est régie par les articles 682 et suivants du code civil.

Aux termes de l'article 682 du code civil, lorsqu'un bien immobilier ne dispose d'aucune issue sur la voie publique ou d'une issue insuffisante, pour permettre une exploitation agricole, industrielle ou commerciale normale ou encore la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, le propriétaire de ce bien est fondé à réclamer à ses voisins, moyennant le paiement d'une indemnité, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son bien.

Un bien qui ne dispose d'aucune issue sur la voie publique ou d'une issue insuffisante dans les termes prévus à l'article 682 du code civil, est dit enclavé.

Le droit de passage est donc le droit reconnu au propriétaire d'un bien enclavé de passer sur la propriété de son voisin pour accéder à la voie publique.

Toutefois, pour qu'un propriétaire puisse revendiquer un droit de passage, il faut que la situation d'enclave résulte de la situation naturelle des lieux.

Si l'état d'enclave résulte du fait du propriétaire lui-même, par exemple à la suite de travaux réalisés qui ont eu pour conséquence de supprimer l'accès dont il disposait sur la voie publique, ce propriétaire ne pourra pas revendiquer un droit de passage (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 17 juin 1992).

En ce qui concerne l'indemnité qui doit être payée, elle doit être fixée d'un commun accord entre les propriétaires

concernés. A défaut d'accord, l'indemnité devra être fixée par le juge. L'indemnité peut être versée en une seule fois ou donné lieu au versement d'une redevance.

Comment est fixé l'endroit où s'exerce le droit de passage ?

L'endroit où va s'exercer le droit de passage, qu'on appelle l'assiette de passage, est fixé d'un commun accord par les propriétaires mais elle ne peut pas être imposée par le propriétaire du fonds servant. A défaut d'accord, c'est le juge qui fixera l'assiette de passage en appliquant les critères prévus à l'article 683 du code civil qui prévoit que : « Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. »