



Passage commun sur mon acte de propriété qui dessert 3 parcelles

Par Celineg

Bonjour

Un passage commun est stipulé sur mon acte de propriété pour 3 parcelles et le géomètre a attribué une partie de ce passage commun à mon voisin.

Est ce normal, svp ?

Par AGeorges

Bonjour Celine,

Si les 3 parcelles sont enclavées et que pour rejoindre la voie publique elles doivent :

- passer chez vous (bande de terrain 1),
- et passer chez le voisin d'après (bande de terrain 2) ensuite (ou vice versa),

je ne vois aucune anomalie à votre situation.

Par Celineg

Non c'est pas ça, le passage commun commence au début du chemin de la première parcelle pour continuer sur la deuxième et continu à gauche en longeant le terrain d'une autre parcelle pour aller à un terrain au fond et autre.

Sachant que ce passage commun commence sur la première parcelle pour finir au fond, le géomètre octroie le fond de ce passage commun au terrain du fond.

Une servitude 'passage commun' est noté sur mon acte de propriété pour desservir le terrain du fond et autre mais une servitude est sur une propriété pour laisser le passage à une personne qui n'a pas accès.

Et sur l'acte de propriété du fond est seulement noté passage, cela n'indique pas qu'il a le droit de passer mais pas que ce passage lui appartient non ?

La première maison n'est pas enclavé et il existe un droit de passage pour la deuxième maison notifié sur l'acte de la première, et sur l'acte de la deuxième maison il y a un passage commun pour desservir celui du fond et les autres.

Je ne sais si j'ai été assez claire. Dites moi

Par Burs

Bonjour,

c'est un peu compliqué en effet. Une servitude de passage appartient au fond servant et pas au fond dominant. Ceci dit, si la servitude passe par son terrain (vu qu'il est en bout de course), il est normal que le bout de passage à partir de l'entrée jusqu'à sa maison lui appartient .

Par Celineg

Le terrain n'est pas un terrain d'habitation mais exploité par une fermière pour des groseilles.

Et il y a un autre terrain agricole après qu'elle possède maintenant qui lui a un passage de 3 mètres sur la voirie.

De ce fait maintenant le terrain du fond n'est plus enclavé et la seule personne qui a un droit de passage c'est la deuxième maison donc moi.

Je n'ai pas la possibilité de mettre une représentation c'est dommage.

Maisons en bord de route.

1ere maison à gauche avec terrain en face, deuxième maison à droite avec terrain en face. Il y a mon voisin de droite qui n'a aucune servitude avec terrain en face et au fond de son terrain là parcelle du fond et autres qui justement on cette servitude sur mon terrain pour accéder à leur parcelle.

Mais vous avez déjà répondu à une de mes questions.

Le géomètre n'a pas dématérialisé cette servitude sur le bornage, est ce normal ?

Par AGeorges

Céline,

Reprenons.

Pour accéder à des parcelles, il existe deux genres de "chemins".

1. Une parcelle chemin en indivision dont la propriété est partagée entre tous les riverains,
2. Une succession de servitudes de passage. Dans ce cas, chaque morceau du chemin appartient au propriétaire de la parcelle correspondante. Le fait d'être grevée d'une servitude ne veut pas dire que le bout de chemin ne vous appartient pas. Si pour une raison ou une autre la servitude disparaît, ce bout de terrain reste à vous. Si le bout de chemin sis près du terrain du fond est aussi grevé d'une servitude, même s'il appartient au propriétaire associé, il devra TOUT de même laisser le passage pour les parcelles qui sont près du fond ...

Par contre, la succession des servitudes me pose quelques problèmes, du fait de souvenirs de lois sur le sujet. J'ai donc besoin de réviser un peu, sauf si un autre intervenant précise ce dont vous avez besoin.

NB. Il est encore possible que ce chemin ait été mis en place par des dispositifs mixtes, partie servitude, partie indivision voire chemin rural prolongé, etc. Dans ce cas, la seule description des lieux est insuffisante, il faudra rechercher des documents officiels.

Par AGeorges

Re

Je n'ai pas la possibilité de mettre une représentation c'est dommage

Si, c'est possible.

Vous localisez un site serveur d'images.

Vous créez votre image et vous la copiez dans ce site.

Vous récupérez l'adresse de votre image.

Vous l'insérez dans un message via le tag http:

Quand vous parlez de maisons en "bord de route", je ne vois plus bien comment une servitude de passage peut être établie.

Une telle servitude ne sert que, disons, "pour rejoindre la route". Si les maisons sont au bord ???

Est-ce un problème de relief ?

Par Celineg

Les maisons dans mon villages sont en bord de route et les terrains en contrebas derrière.

La première maison à un accès la deuxième maison comprend une maison à et b avec un passage commun.

Voici ce que dit mon acte.

Maison a) cour derrière la maison et jardin à la suite mais seulement pour la partie comprise dans la limite formée à l'ouest par le mur séparatif d'avec Gobert et à l'est par une ligne droite partant de l'axe du pignon mitoyen séparatif d'avec l'article b.

On arrive dans la cour et au jardin de la présente maison par un passage prenant naissance sur la grande rue et longeant d'est à ouest d'autres bâtiments appartenant à madame Petit et à l'article b).

Ce passage continue ensuite le long de la présente maison et tourne à gauche pour aller au terrain de Plocq en longeant le jardin à l'ouest (côté Gobert).

Et la maison b) ladite maison tenant devant au nord à la rue, d'un côté ouest à la maison a) d'autre côté Est madame

Petit et au fond à Plocq et autres.

Le géomètre m'a fait un décroché sur la maison a) de 2m sur 30m alors que ce décroché est représentatif du passage commun d'après mon acte de propriété mon terrain est dans l'alignement du mur séparatif de monsieur Gobert donc droit et pas de décroché.

Par Burs

Le géomètre n'a pas dématérialisé cette servitude sur le bornage, est ce normal ?

oui, car je pense qu'il s'agit ici de chemin d'exploitation, chaque riverain possède donc la partie de chemin qui traverse sa propriété.

Par Celineg

Le problème est que le géomètre a fait un décroché sur ma parcelle à 2m41 de ma façade et porte de garage, de 2m15 sur pratiquement toute la longueur de mon terrain, c'est pas possible.

De ce fait je ne peux plus ouvrir ma porte de garage.

Si ce que vous dite est vrai alors le décrocher devrait être sur les 15 dernier mètre de ma parcelle et non pas sur pratiquement l'intégralité de ma parcelle.

Le seul terrain d'exploitation est celui après celui du fond de Plocq qui possède un chemin sur la voirie de 3 mètres donc non enclavés.

Par Burs

Il faut demander des explications au Géomètre !

Par Celineg

J'ai demandé mais il me dit que s'il doit se justifier ce n'est pas à moi qu'il le fera

Par AGeorges

Bonsoir Céline,

Pourquoi un géomètre est-il intervenu ?

Visiblement, il aurait repris les limites de toutes les parcelles autour de ce fameux chemin de passage, dont la nature est mal connue.

A la demande de qui ?

Quand des particuliers font intervenir un GE, c'est suite à un conflit de limite avec UN voisin (cas le plus courant).

Donc, dans votre cas, le GE doit des comptes à qui lui a demandé de faire cette opération. Sa réponse est compréhensible. Il faut donc que vous sachiez d'où ça vient !

Le GE a-t-il posé des bornes ?

Votre garage donnerait donc sur le chemin de passage ?

Si votre porte de garage s'ouvre vers l'intérieur dudit garage, je ne vois pas pourquoi vous ne pourriez plus l'ouvrir ? (porte 'roulante')

Si elle ouvre vers l'extérieur, en "mordant" sur le chemin de passage, est-ce autorisé ?

Si le fameux chemin n'est pas cerné de hauts murs, comment un trait sur un plan de géomètre pourrait-il vous empêcher d'ouvrir une porte ?

En tous cas, pour ma part, je n'arrive pas à matérialiser votre implantation. En général, il est classique qu'une description écrite de quelqu'un qui connaît les lieux par c?ur s'avère insuffisante. Il n'y a pas lieu de vous reprocher cela. Mais cela n'aide pas.

Par Celineg

[url=https://private.joomeo.com/users/celineguegain/albums/THIRNDg1dWe-QG6c1ig6UQ]https://private.joomeo.com/us

ers/celineguegain/albums/THIRNDg1dWe-QG6c1ig6UQ[/url]Le bornage contradictoire a été demandé par Plocq mais sachant que sur la première maison existe un droit de passage pour la deuxième et que j'ai retrouvé des repères en hauteur sur le mur séparatif de Gobert dans le prolongement de ce droit de passage, 1 a 3 mètres de ma porte de garage qui s'ouvre sur l'extérieur et 1 autre dans la continuité à 6m20 de ma porte de garage.

Ces repères correspondent exactement à la distance du pignon du mur de la première maison avec le mur de soutènement qui détermine le commencement du terrain de la première maison.

Donc pour moi le passage commun commence après le deuxième repères de ma propriété.

Et cela m'empêcherait d'ouvrir ma porte car il a attribué justement ce passage comme étant la propriété de Plocq.

Explication ma porte de garage est tout à fait à droite de ma maison et s'ouvre sur 3 mètres à droite mais le géomètre a considéré qu'à droite de cette porte à 2m41 et sur 2m15 devant ma porte et sur une longueur de 30m le terrain appartenait à Plocq.

Donc ma porte serait dans l'incapacité de s'ouvrir dans son intégralité.

Donc si Plocq veut clôturer son terrain, il me met un grillage à 2m41 sur 2m15 devant ma porte de garage sur une longueur de 30 mètres.

Le géomètre a posé 2 bornes et le reste sont des repères en peinture et 1 piquet en bois.

Sur la première photo est la représentation des terrain

La deuxième est la borne posé par le géomètre avant les fondation du mur de soutènement retrouvé car détruit par Plocq.

La troisième les repères retrouvés en hauteur sur le mur.

La quatrième la fin du mur de soutènement et le géomètre a fait une marque de peinture orange à 1 mètre après sur des pierres que nous avons amassés pour refaire le mur qui a été détruit.

Et la cinquième le piquet en bois posé par le géomètre alors que j'ai retrouvé à 1 mètre après le piquet en ferraille enfui sous terre au niveau du grillage qui délimite le fond de ma parcelle

Tout démontre que mon terrain a déjà été borné, mais je ne sais pas à quel époque, je ne comprends pas qu'il puisse y avoir un nouveau bornage.

Par A Georges

Bonsoir,

Tout démontre que mon terrain a déjà été borné, mais je ne sais pas à quel époque, je ne comprends pas qu'il puisse y avoir un nouveau bornage.

En effet, c'est impossible car interdit. Par contre, le GE sollicité pour retrouver les emplacements de bornes qui ont disparu est supposé s'appuyer sur tous les documents qu'il peut trouver pour remettre des bornes à la bonne place.

Il peut donc y avoir des erreurs, et vous devez pouvoir contester (attention au délai). De plus, un bornage n'existe que s'il est contradictoire. Si vous n'avez rien signé, vous n'avez rien accepté, et une contestation peut se finir au tribunal.

Avez-vous imaginé que ce que vous croyiez être chez vous jusqu'à présent ne le soit pas vraiment ? Ce que je ne vous souhaite pas !

Par Burs

Ce qui rend étonnant le fait que le GE ne veuille pas vous rendre compte du résultat de ses travaux. Car si il avait s'agit d'une reposition de bornes, vous étiez concernés également. Insistez

Par Celineg

[url=https://private.joomeo.com/users/celineguegain/albums/THIRNDg1dWe-QG6c1ig6UQ]https://private.joomeo.com/users/celineguegain/albums/THIRNDg1dWe-QG6c1ig6UQ[/url]Bonjour

J'ai écrit à l'ordre des géomètres en prouvant tout mes dires et mes constatations et le géomètre a répondu qu'il y avait un problème de contenance cadastrale mais il a quand même borné

J'ai également fait une représentation avec geofoncier pour le calcul de ma parcelle qui est de 1085m² car je possède la parcelle B487 et B488 et elle se trouve bien alignée au pignon de chaque maison pour avoir mes mètres.

Par Burs

il n'y a que 3 possibilités,

- le terrain n'était pas borné et le GE à réalisé un bornage qui ne serait valable qu'avec votre signature
- Soit il s'agit d'une reposition de bornes, dans ce cas cela entend qu'un bornage existait déjà et qu'il à été signé et validé par un ancien propriétaire de votre bien
- soit il s'agit d'un simple arpentage permettant au voisin de situer le pourtour de son bien (dans ce cas, il n'est pas officiel) donc ne demande pas l'accord des voisins.

PS: votre lien n'est pas accessible .

Par AGeorges

Bonjour,

Votre lien est correct, mais il s'agit de l'accès qui VOUS est réservé et qui demande de saisir vos identifiants. En principe, ce genre de site doit vous donner une adresse accessible aux visiteurs, sans demande de se "connecter", en avec un simple affichage de vos images, sans possibilité de modification.

Si vous donnez vos identifiants dans ce site, public, un plaisantin peut effacer vos fichiers images ou les remplacer par d'autres.

Par Celineg

[url=https://public.joomeo.com/albums/6469f16a8cf29]Terrain[/url]<https://public.joomeo.com/albums/6469f16a8cf29>Terrain[/url]
[url=https://public.joomeo.com/albums/6469f16a8cf29]Terrain[/url]<https://public.joomeo.com/albums/6469f16a8cf29>Terra
in[/url]

Voici