



Droit de passage

Par eleanor

Bonjour,

Nous avons une propriété maison et terrains avec un passage (chemin de terre). nous avons accordé un droit de passage il y a plus de 30 ans à des voisins qui ont construit à côté de chez nous bien qu'ils aient un autre passage plus en pente mais avec une possibilité de le prendre en voiture quand même. ils ne sont donc pas enclavés. Aujourd'hui nous souhaitons fermer ce droit de passage pour être tranquilles.

Quels sont nos droits ? quels sont leurs droits car nous savons d'ores et déjà qu'ils vont nous poser des problèmes et quelle est la procédure à entreprendre ? Merci

Par Karpov

Bonjour,

Je peux vous citer l'article 685-1 du Code civil:

"En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice."

Article 682 du Code civil:

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Cordialement

Par eleanor

Merci Karpov pour ces réponses mais j'ai du mal à comprendre les textes de lois ce droit de passage a été accordé à une ancienne époque oralement sans écrit.

les voisins ont leur entrée principale sur notre chemin. ils peuvent faire leur entrée de leur côté avec un autre chemin.

si demain des travaux sont entrepris chez eux, nous pourrons leur donner autorisation exceptionnelle pour leurs travaux sur notre chemin mais quotidiennement ils peuvent tout à fait emprunter l'autre chemin si il l'aménage.

ce dont j'ai besoin de savoir concrètement c'est : est ce que c'est possible ? merci

Par Karpov

Rebonjour,

Pour être opposable, un droit de passage doit avoir donné lieu à l'établissement devant notaire d'un acte authentique constituant cette servitude.

Cordialement

Par Karpov

Rebonjour,

Votre voisin pourrait revendiquer la prescription trentenaire pour établir ce droit de passage et vous lui répondrez que, certes, on peut acquérir certaines servitudes au bout de 30 ans d'usage mais ça ne concerne pas le droit de passage qui est une servitude discontinuée.

Cordialement

Par Eleanor

donc puisqu'aucun acte devant notaire a été fait nous pouvons reprendre notre droit de passage à usage unique et ce même si leur chemin est difficile d'accès avec cependant la possibilité de l'aménager ? nous pourrions également à titre exceptionnel leur laisser le passage si ils en ont besoin (machine industrielle ou agricole si besoin).

c'est toujours difficile en changeant de génération de demander à des voisins qui sont là depuis très longtemps de changer leurs habitudes. si nous demandons notre passage à titre personnel c'est que nous envisageons des constructions et nous n'avons pas envie de les voir passer devant chez nous.

Par Karpov

Attention quand même à l'article 682 qui évoque un accès insuffisant à la voie publique et c'est que pourrait faire valoir vos voisins puisque vous évoquez vous-même un accès difficile

Par Eleanor

cet article cité signifie concrètement qu'ils peuvent demander un accès sur notre passage car le leur est insuffisant moyennant une indemnité de passage ?

Par Karpov

Absolument à condition de démontrer le caractère insuffisant

Comptez environ 800 ? pour établir une servitude chez le notaire (c'est ce que j'avais payé)

Par Eleanor

très intéressant merci. j'ai une autre question en privé est ce que je peux vous la soumettre ?

Par Karpov

Oui si je peux y répondre

Par Eleanor

je vous l'ai envoyé, je ne sais pas si vous l'avez reçu ?

Par Karpov

Je viens d'y répondre

Par Eleanor

Merci j'ai répondu à un autre message.
très bonne continuation