



Droit de passage

Par lisa01

Bonjour,
J'habite une maison à la campagne, desservie par un chemin privé qui m'appartient. La maison mitoyenne est inoccupée depuis des années. Elle a récemment changé de propriétaire.
Les anciens propriétaires bénéficiaient d'un droit de passage sur mon chemin, bien qu'il ne figure sur aucun acte ni aucun document. Je n'ai plus de voiture depuis des années, si bien que ce chemin est devenu purement piétonnier (envahi par les herbes, etc.) Le nouveau propriétaire réclame un droit de passage en voiture. Il a une centaine de mètres à parcourir pour accéder à son habitation.
Suis-je obligé de lui accorder ce droit de passage en voiture? Si oui, à qui incomberaient les frais de remise en état pour pouvoir y faire passer facilement un véhicule ?

Par Urbicande75

Bonjour, si le terrain mitoyen est enclavé, il a droit à cette servitude de passage.

L'accès à la voie publique doit être suffisant, c'est à dire permettre une utilisation normale du fonds.

L'accès en voiture est considéré comme une utilisation normale :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007030450]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007030450[/url]

Il va donc vous falloir dégager l'allée pour la rendre carrossable, mais pas plus.

En contrepartie de cette servitude vous êtes fondé à demander une indemnité pour les inconvénients subis du fait du passage, et notamment les frais d'entretien réguliers par exemple.

Par Isadore

Bonjour,

Les anciens propriétaires bénéficiaient d'un droit de passage sur mon chemin, bien qu'il ne figure sur aucun acte ni aucun document.
Donc ils ne bénéficiaient PAS d'un droit de passage, qui ne peut être acquis que par titre. Ils bénéficiaient d'une aimable tolérance du propriétaire dudit chemin.

Suis-je obligé de lui accorder ce droit de passage en voiture?

Si la parcelle est enclavée (au sens juridique : si le terrain nu est inaccessible depuis la voie publique) ils peuvent avoir droit à une servitude légale, dont l'assiette peut être fixée d'un commun accord (par acte notarié).

Un terrain dont l'accès à la voie publique est bloqué par une construction n'est pas enclavé.

Si oui, à qui incomberaient les frais de remise en état pour pouvoir y faire passer facilement un véhicule ?
En l'absence de convention contraire : au bénéficiaire de la servitude. Pour éviter tout litige ultérieur, mieux vaut éclaircir ce point dans l'acte notarié.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430451]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430451[/url]

Par lisa01

Merci pour vos réponses rapides.

En réponse à Isadore: les anciens propriétaires avaient bien un droit de passage, puisque la propriété est enclavée.

Si je comprends bien, l'accès par voiture ne pourra pas être refusé aux nouveaux propriétaires. Mais vous n'êtes pas d'accord tous les deux sur la personne qui devra payer les frais pour que le chemin redevienne carrossable.

Par Urbicande75

Isadore était plutôt partie par défaut sur une servitude conventionnelle -> dans ce cas, c'est plutôt le bénéficiaire de la servitude qui doit payer (sachant que le bénéfice d'une allée de passage n'est pas exclusif au bénéficiaire généralement, le propriétaire du fonds servant l'utilise aussi).

J'étais plutôt parti sur la servitude légale d'enclavement. Vous devrez fournir le passage, mais vous avez droit à une indemnité d'usage. Donc vous devrez payer les frais de remise en état, mais ils devront vous indemniser ... Il faut vous entendre avec eux, si aucun accord n'est trouvé, ce sera judiciaire.

Par Isadore

En réponse à Isadore: les anciens propriétaires avaient bien un droit de passage, puisque la propriété est enclavée. Dans ce cas, oui, ils peuvent réclamer une servitude légale, mais sans jugement ou convention la servitude n'est pas n'existe pas. La loi dit clairement que le propriétaire du fonds enclavé "est fondé à réclamer" une servitude. Et comme l'a dit Urbicande75, c'est en échange d'une indemnité.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430276]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430276[/url]

L'assiette de la servitude sera à fixer d'un commun accord par acte notarié ou par jugement, pareil pour l'indemnité.

Mais vous n'êtes pas d'accord tous les deux sur la personne qui devra payer les frais pour que le chemin redevienne carrossable.

J'ai cité le texte de loi : sauf convention contraire, tout aménagement nécessaire à l'exercice d'une servitude est à la charge des propriétaires du fond servant.

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

S'ils sont bien enclavés, il n'est pas utile de leur refuser un droit de passage d'une largeur suffisante pour un véhicule. Je suppose que la solution la moins malcommode sera de leur accorder le droit de passage sur le chemin existant. Reste à négocier l'indemnité et d'éventuelles conditions.

Une fois la servitude accordée, ils se débrouilleront pour remettre le chemin en état.

Par isernon

bonjour,

il me semble que cela n'a pas été mentionné, une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.

l'article 682 indique:

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.

l'article 683 précise :

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.

salutations

Par Isadore

il me semble que cela n'a pas été mentionné, une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.
Ah pardon Isernon, je proteste !

Première phrase de mon premier message ^^

Par Urbicande75

Finalement je pense qu'Isadore a raison sur les frais, j'ai été perturbé trop vite par la jurisprudence servitude piétons/voiture et le caractère suffisant pour un usage normal.

Mais cela ne concerne que l'assiette. C'est à dire que vous devrez laisser une largeur suffisante pour un véhicule mais le caractère carrossable est pour eux (vous ne l'utiliserez pas du tout ? Même si c'est restauré ?)

Discutez avec eux sur la base de ces éléments. Vous verrez bien. Parfois il vaut mieux partager le désherbage que se retrouver en procédure.

Et une fois un accord trouvé, faites le acter par notaire évidemment.