



Droit de passage

Par MomoGigi

Bonjour à tous, nos voisins possèdent une maison avec terrain enclavé (par la construction d'un garage par leurs soins) . Ils souhaitent poser une clôture le long de leur haie mais , pour protéger les arbres, ils nous demandent l'échange d'une autre de leur parcelle (19 m² , isolée de leur terrain mais donnant sur la route) contre une bande de terrain touchant leur haie; Ma question est la suivante: pourraient-ils nous demander un droit de passage pour accéder à la route ? Ceci afin de désenclaver leur terrain? Merci de votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vos voisins ont-ils eu un permis de construire pour ce garage qui provoque volontairement leur enclavement ?
L'enclavement volontaire ne leur donne aucun droit à une servitude.

Par MomoGigi

bonjour, le garage est construit depuis très longtemps par les parents des voisins actuels. Je précise également que la bande de terrain qui serait échangée ne vient pas jusqu'à la route , elle serait à l'intérieur de ma parcelle.

Par Nihilscio

Bonjour,

Etant eux-mêmes responsables de l'enclavement qui n'existait pas avant la construction du garage, ils ne peuvent revendiquer une servitude légale de passage et vous pouvez soit leur interdire le passage soit convenir d'une servitude aux conditions à négocier. Ils auraient dû régler la question du passage avant d'entreprendre la construction du garage. Ils ne peuvent vous mettre devant le fait accompli. Leur inconséquence peut les amener à devoir démolir le garage.

Selon la configuration et la destination des lieux on peut toutefois imaginer que le garage est leur est indispensable et que vous leur devez une servitude légale mais c'est assez douteux. A voir avec un avocat.

Mais : le garage est construit depuis très longtemps.
Si c'est depuis trente ans au moins, l'état d'enclave est acquis et vous leur devez une servitude légale de passage.

Par yapasdequoi

Je ne comprend pas pourquoi vous parlez de ce garage alors ?

Et s'ils sont enclavés depuis tout ce temps, ils ont bien une servitude de passage pour accéder, non ?

Vous êtes libre de négocier ou de refuser cet échange de parcelles (qui est en fait une double vente et doit être actée via notaire).

Si vous acceptez, outre l'échange demandez qu'ils prennent en charge tous les frais (y compris ceux de bornage de la nouvelle parcelle et des actes notariés).

Et pour savoir si le voisin peut ensuite demander un droit de passage alors qu'il a lui même organisé et ensuite aggravé son enclavement ?

Il peut toujours demander et vous pouvez le faire payer... cher !

Par MomoGigi

Bonjour Nohilscio,
d'après ce que vous me dites, si ça fait plus de trente ans qu'ils se sont enclaver eux- mêmes , ils peuvent me demander un droit de passage? (voiture j'entends)

Il me semblait que si l'enclave était de leur fait (ce qui est le cas) ils ne peuvent imposer un droit de passage aux voisins?

Par yapasdequoi

Précisez Svp / depuis la construction du garage? par où passent vos voisins ?

Par MomoGigi

Ils stationnent devant leur maison, le long de la route (il s'agit d'une maison secondaire) . Leur bien est enclavé depuis la construction de ce garage à l'emplacement de leur entrée de parcelle .

Je cois même que leur garage possède deux portes (une à chaque extrémité) mais que du coté de leur jardin , à l'intérieur de leur parcelle donc, ils ont construit une véranda

Par yapasdequoi

Alors ils ne garent pas leur véhicule dans leur garage ? C'est vraiment un "garage" qui n'a jamais servi pour garer une voiture ?

Un petit dessin serait utile ...