



## Litige sur la légitimité d'un passage

-----  
Par calc47

Bonjour,

J'ai concédé, lors de la vente d'une parcelle une servitude de passage à mon acheteur. Les termes de cette servitude sont "l'accès le plus direct".

L'accès le plus direct et le moins dérangeant pour moi, ne suppose pas de travaux particuliers, mais un muret au sol, affleure à cet endroit, (écroulé depuis plus de trente ans et qui ne fut jamais plus haut que de 15 cm, car il s'agit plus d'un ancien bornage qu'autre chose ou une retenue de terre), est invoqué par mon acheteur, qui prétend que je ne puis l'obliger à "démolir ce muret" (ce qui n'est pas nécessaire, sinon de mettre un peu de remblai de chaque côté des pierres sur quelques cm pour rendre le passage plus confortable).

La nouvelle propriétaire s'est dépêchée de décaisser autour de ce reste de muret et de remonter les pierres et les briques de parement qui étaient enfouis dans la terre. Elle a ainsi modifié la disposition du terrain et ce dès que je l'ai informée par AR qu'elle devait dorénavant passer là. Elle argue que son mur ne peut-être "détruit". bien que écrêté, comme je l'ai dit, il est facile de connaître quelle était sa hauteur réelle (15cm) à cet endroit car il vient faire un angle droit avec un autre mur de clôture beaucoup plus haut et il est resté intact à son aboutissement dont il forme un des côté de l'angle en question.

Ce passage est d'autant plus important pour moi, qu'il évite un autre passage très dérangeant, devant mon pas de porte et me prive d'un droit de construire.

Aucun bornage de servitudes n'a été fait.

Peut-elle refuser cette voie de passage qui lui permet pleinement et sans containte d'exercer sa servitude sous le prétexte de cet "obstacle infranchissable" qui peut-être très facilement aménagé et par lequel on circulait il y a une dizaine d'années ? (il était bouché par des buissons depuis)

Il s'agit de le répète d'ajouter quelques pelletées de gravier de son côté et du mien ,? (sans toucher au muret, même après reconstruction par elle )

Eh bien bon courage!

calc47

-----  
Par jury34

Bonjour,

Principe

Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage, c'est-à-dire un droit de passage, sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Le droit de passage comporte non seulement le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

Cette servitude de passage peut être convenue à l'amiable entre les 2 propriétaires des terrains concernés ou, en l'absence d'accord, fixée par une décision de justice.

Démarche

Accord amiable

Lorsque la servitude de passage est convenue à l'amiable, le propriétaire du fonds dominant doit verser une indemnité au propriétaire du fonds servant.

Cette indemnité est librement fixée par les 2 propriétaires.

En cas de désaccord sur son montant, les parties peuvent saisir le tribunal de grande instance pour qu'il en fixe les modalités.

Décision de justice en l'absence d'accord

En l'absence d'accord amiable, il appartient au propriétaire du fonds dominant de saisir le tribunal de grande instance pour réclamer un droit de passage sur le fonds servant.

Ce droit de passage est consigné dans le jugement rendu par le tribunal.

Ce jugement détermine :

l'emplacement du passage. Cet emplacement est tracé à l'endroit où le trajet est le plus court entre le fonds dominant et la voie publique. Si cela n'est pas possible, il est tracé là où il est le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant ;

son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) :

et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant.

Ce montant doit être proportionnel au dommage causé. Pour obtenir cette indemnisation, le propriétaire du fonds servant doit donc apporter la preuve que cette servitude lui cause un dommage (bruit et autres gênes).

Durée de la servitude

La possibilité d'utiliser une servitude de passage est fixée pour 30 ans d'usage continu. Après cette date, la servitude de passage peut être remise en cause par le propriétaire du fonds servant devant le tribunal de grande instance lorsque le passage accordé n'est plus utilisé par le propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant doit apporter la preuve par tous moyens du non usage de cette servitude (par exemple par des témoignages, des photographies laissant apparaître l'abandon du terrain dominant...).

Cessation de la servitude

La servitude de passage cesse lorsque le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

Je me tiens disponible à toutes fins utiles.

Très cordialement

-----  
Par calc47

Je suis à présent au fait de tout ce que venez de m'écrire (merci pour la rapidité de la réponse.

Cependant:

Il s'agit d'une servitude conventionnelle, le seul problème à l'heure actuelle est que le fond dominant refuse d'accepter le passage que je lui propose (chemin le plus court), car il y a au sol un muret de quelques cm (entre 5 et 10) de haut et donne le prétexte que l'on ne doit pas y toucher. en réalité un aménagement (un peu de remblai suffit à rendre ce passage parfaitement praticable, sans qu'il soit besoin de toucher à ces pierres. C'est donc de la mauvaise volonté. Aucune charge n'est demandée pour ce passage, je prendrai le remblai à la mienne. (10cm de gravier c'est tout.)

merci de votre complément d'information.

-----  
Par jury34

Il faut envisager une mise en demeure (courrier recommandé avec accusé de réception) et à défaut de réponse positive, une assignation en justice.

Cordialement

-----

Par calc47

le fond dominant doit donc accepter le passage proposé, il n'y a donc pas d'obstacle juridique à un aménagement du franchissement de la parcelle ? (un peu de gravier comme je l'ai dit ?)

merci de bien vouloir me confirmer cela, pour me permettre de suivre vos conseils,

bien à vous.

-----

Par jury34

Non, faites une mise en demeure.

Cordialement