



Droit de passage

Par marc68

Bonjour, je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété de 4 appartements. Un des propriétaires dispose d'une bande de terrain lui permettant d'accéder à un terrain (lui appartenant) sur l'arrière. Son projet étant de construire une maison en passant par cette bande de 3 mètres. Le service de l'urbanisme confirme qu'il dispose de ce droit de passage à condition que la largeur de cette bande soit effectivement de 3 mètres. Pour effectuer les travaux (passage d'une grue, de camions etc...) il doit dépasser la largeur de cette limite. Question: quelles sont les conditions à réunir pour qu'il puisse passer sur un terrain appartement à la copropriété. Je précise que nous, les 3 autres propriétaires ne sommes pas en accord avec lui et son projet).

Merci pour vos réponses. Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si l'AG de copropriété ne lui accorde pas le droit de passage au delà de la zone qui lui appartient, il devra se débrouiller avec.

Sinon il devra aller en justice demander le droit de passage.

MAis rien ne dit qu'il lui sera accordé au delà de 3m.

Par marc68

Merci

Par Burs

Bonjour,
votre question reste flou, vous dites qu'il est propriétaire de cette bande de terre. Il l'a acheté ou s'agit il d'une servitude de passage dont il bénéficie ?

Par marc68

Bonjour, il est propriétaire de cette bande de 3 mètres. Au niveau du service de l'urbanisme (PLU), il peut utiliser cette parcelle pour réaliser une voie et ainsi accéder à un terrain encastré situé au fond. J'ignore si la loi lui autorise d'utiliser mon terrain pour lui permettre de faire passer des véhicules plus large pendant le temps des travaux (environ 16 mois) de construction d'un immeuble. (sans mon accord).

Auriez vous un avis à ce sujet.

Cordialement

Par Burs

Votre terrain à vous, est il grevé d'une servitude ? C'est pas clair !

Par marc68

Mon voisin (qui est propriétaire de son terrain) souhaite empiéter mon terrain (copropriété à 4) pour réaliser son projet. Il n'y a pas de servitude.

Par Burs

Si la largeur n'est pas suffisante pour l'accès, il est fondé à vous demander l'achat d'une bande sur votre terrain. 3m étant un minimum en fonction de la configuration des lieux (présence de constructions en bord de passage par ex.) aujourd'hui, la largeur préconisée est de 4m en fonction des engins et véhicules actuels.

Voici les textes du code civil :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006150125[/url]

Par marc68

Merci pour vos éclaircissements.

Autre question : Si je comprends bien, je peux refuser l'accès à mon terrain. Dans ce cas la justice peut-elle aller à l'encontre de ma décision ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, un juge peut autoriser un voisin à passer chez un propriétaire même contre l'avis de celui-ci si c'est nécessaire. C'est à cela que sert la possibilité de saisir un juge pour obtenir un droit de passage.

Évidemment ce n'est pas automatique. Le juge doit justifier sa décision. En général c'est accordé quand le voisin ne peut passer ailleurs pour réaliser ses travaux.

Par isernon

bonjour,

votre situation est comparable à un tour d'échelle puisque l'utilisation sera de courte durée pour les travaux, si l'a.g. de votre copropriété refuse, le voisin pourra saisir le juge.

voir [ce lien](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67)
:[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67[/url]

salutations

Par marc68

Merci pour vos réponses.

Cordialement