



Droit de passage

Par theoden

?Après 9 ans de rapports cordiaux avec les voisins, j'ai contesté des arbres qu'ils ont plantés collés à mon mur: un figuier dont les racines sont sous mon mur et un olivier d'europe planté à 90 cm de mon mur. Sans rien me demander, ils ont aussi excavé une mare d'eau stagnante qu'ils entretiennent mal: il y a des odeurs et beaucoup d'algues.

Suite à ma contestation de leurs arbres surtout, ils m'interdisent à présent d'accéder à mon garage. Cet accès nécessite 40 cm d'empiètement sur leur terrain.

Un dialogue devant le préfet, mon notaire et mon avocat n'a que empiré l'affaire: mon avocat m'a dit que si j'accédais à mon garage, je pouvais tomber sous le coup de leur plainte pénale. L'av. m'a demandé d'attendre 4 semaines le temps de sa requête au juge.

Remarque: la voisine, qui n'avait pas d'argument, s'en ai virulemment pris à ma personne, même à mon dossier médical précédemment chez son concubin médecin (et voisin).

Problème: ces voisins, qui sont médecins (même si madame à 30%) sont des citoyens dominants chouchoutés par la commune.

Crainte: l'av. et le préfet sont en possession de mon acte de vente.

J'attends vos bons conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Les arbres plantés trop près de la limite sont en effet contestables, mais l'empiètement l'est tout autant.
cf code civil articles 671 et 545

Si vous avez un avocat, c'est lui qui connait le dossier qui doit vous donner ses conseils.

Un empiètement se règle par rachat de la surface litigieuse (mais la loi ne dit pas à quel prix...) ou par une servitude indemnisée(idem), ou par la démolition de la construction en cause.

Pour les arbres, c'est pareil, vous pouvez exiger leur arrachage s'ils ne sont pas à au moins 2m de la limite.

Et vous préparez des relations de voisinage totalement pourries pour quelques générations à venir... mais c'est vous qui avez décidé le premier de faire appel à la justice qui parfois "tranche dans le vif".

Je ne vois pas bien ce que votre dossier médical vient faire dans ce pataquès. Ni le préfet d'ailleurs.

Mais votre avocat doit le savoir, lui.

PS: un acte de vente est accessible au public à tout moment. Quelle crainte avez-vous ?

Par isernon

Bonjour,

en l'absence d'un titre de servitude de droit de passage, vous n'avez pas le droit de passer chez votre voisin pour accéder à votre garage.

un empiètement sur un terrain voisin est imprescriptible, il ne vous reste qu'à négocier avec votre voisin comme l'indique yapasdequoi.

salutations

Par theoden

Bonjour, et merci en effet pour votre réponse.

Les arbres plantés trop près de la limite sont en effet contestables: heureuse de votre confirmation, car des arbres peuvent entièrement démolir un mur, voire tout le chalet.

L'empiètement ne l'est pas tout autant selon l'article 694 LaCC (passage nécessaire), mais j'attends votre retour tout en vous avisant que le 'notaire', si c'en était un, m'avait dit à l'acte que j'avais le droit de contourner l'angle du bâtiment au bas des escaliers pour accéder au garage. Sinon, il ne pouvait pas vendre le garage avec le bâtiment.

Mon avocat m'avait dit que c'est ma parcelle selon la page internet 3D, car la projection de mon toit sur le sol dépasse les plantations illégaux, ainsi que mon accès au garage. Mais la voisine s'est montrée à un point agressive lors d'une séance dite de conciliation...

"Un empiètement se règle par rachat de la surface litigieuse (mais la loi ne dit pas à quel prix...) ou par une servitude indemnisée(idem), ou par la démolition de la construction en cause." Si mon avocat réussit à faire appliquer l'art. 694 LACC, ce n'est plus un empiètement. Encore faut-il esquiver la corruption.

Pour les arbres, j'ai exigé leur arrachage. J'ai aussi demandé qu'ils assèchent leur mare d'eau stagnante qu'ils s'étaient permis d'installer à 20 cm de mon mur. Il se passe des drôles de choses en Valais, si vous me permettez, et on est même pas à Verbier.

"Et vous préparez des relations de voisinage totalement pourries pour quelques générations à venir... mais c'est vous qui avez décidé le premier de faire appel à la justice qui parfois "tranche dans le vif". Qui a agressé qui? Aurais-je agressé les voisins en accédant à mon garage? Auraient-ils m'agressé en plantant leurs arbres et leur mare d'eau stagnante?

"Je ne vois pas bien ce que votre dossier médical vient faire dans ce pataquès." voisin = toubib qui se croit toutes les priorités. "Ni le préfet d'ailleurs." 'conseil' d'un ex-dans la politique.

Mais votre avocat doit le savoir, lui.

PS: un acte de vente est accessible au public à tout moment. Quelle crainte avez-vous? MERCI DE CETTE INFO.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'ai pas compris ce que venait faire le préfet dans cette histoire. Il a votre acte de vente, et alors ? N'importe qui peut se le procurer. C'est public.

Article 694 du code civil : il s'agit donc d'une propriété qui a été divisée. Chaque propriétaire d'une partie issue de la division ne peut pleinement l'exploiter sans se faire reconnaître des droits de servitude par le propriétaire de l'autre partie.

Manifestement vous êtes en position de revendiquer un droit de passage par destination du père de famille pour pouvoir utiliser votre garage dans des conditions normales.

Les débords de toiture qui empiètent chez le voisin se justifient également par la destination du père de famille. Elles donnent lieu à des servitudes de débord.

Si vous ne parvenez pas à convenir de servitudes adéquates avec votre voisin, Il faudra porter les différends devant le tribunal. L'existence de ces servitudes sera constatée par le juge.

Par theoden

Bonjour CLipper,

Merci pour votre retour.

Oui, le chalet est enclavé, donc normalement application de l'article 694 du Code civil suisse qui prévoit qu'un propriétaire dont le fonds n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins un passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. En l'occurrence, mon garage est enclavé et aucun autre accès n'est praticable.

Ai-je donc vraiment besoin d'un avocat?

Remarque: ma voisine s'est permise de planter des vis dans mon mur...

Par theoden

Bonjour Nihiliscio,

Merci pour votre retour.

En réponse à: "Je n'ai pas compris ce que venait faire le préfet dans cette histoire": J'avais écrit au juge de paix qui m'a rendu mon dossier en me demandant de préciser:

1. si je voulais une séance de conciliation
2. une Décision.

J'ai donc demandé une séance de conciliation en présence du préfet, laquelle n'a pas abouti.

"Article 694 du code civil : il s'agit donc d'une propriété qui a été divisée. Chaque propriétaire d'une partie issue de la division ne peut pleinement l'exploiter sans se faire reconnaître des droits de servitude par le propriétaire de l'autre partie." MERCI, CELA ME SERA UTILE.

EN RÉPONSE À:

"Manifestement vous êtes en position de revendiquer un droit de passage par destination du père de famille pour pouvoir utiliser votre garage dans des conditions normales. Les débords de toiture qui empiètent chez le voisin se justifient également par la destination du père de famille. Elles donnent lieu à des servitudes de débord."

J'AI ACHETÉ LA PARCELLE, DONC CE DROIT ME REVIENT-IL?

EN RÉPONSE À:

"Si vous ne parvenez pas à convenir de servitudes adéquates avec votre voisin, Il faudra porter les différends devant le tribunal. L'existence de ces servitudes sera constatée par le juge."

MON AVOCAT VA FAIRE UNE REQUÊTE AU JUGE DE PAIX. SI, DANS LE PIRE DES CAS, LE JUGE NE CONSTATE PAS CES SERVITUDES, QUE FAIRE?

Et c'est bizarre, après la séance de 'conciliation' où la voisine s'est montrée agressive et déterminée à me faire partir, mon avocat m'a dit: "Pendant le temps de ma Requête (3 semaines), n'allez plus à votre garage au risque d'une plainte pénale".

Par isernon

bonjour,

le site forum juridique traite du droit français, même si le code civil suisse présente des similitudes avec le code civil français, il existe des différences, en particulier en matière d'empiètement ou le code civil suisse est moins rigoureux que le code civil français, plus exactement son application par les tribunaux suisses seraient plus tolérante, sans oublier la confédération helvétique est un état fédéral.

l'article 682 du code civil français prévoit " Le propriétaire d'un terrain enclavé est fondé à réclamer à son voisin, et moyennant une indemnité, un droit de passage pour accéder à la voie publique "

salutations

Par theoden

Bonsoir Clipper,

Il s'agit du droit suisse.

Changer d'avocat? mais je viens de le mandater... il a à peine commencé.

Par Nihilscio

Vous n'aviez pas précisé que l'immeuble litigieux était situé en Suisse. J'avais supposé qu'il était en France. Par "préfet" j'avais compris "représentant de l'Etat" dans un département français. Par "article 694", j'avais compris "article 694 du code civil français". Il y avait quiproquo. Ma réponse n'est donc pas du tout pertinente et, comme je ne connais rien à la législation suisse, je regrette de ne pouvoir vous aider.

Par Nihilscio

Code civil français, article 694 :

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Code civil suisse de 1907, article 694 :

Le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité.

Ce droit s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable.

Le passage nécessaire sera fixé en ayant égard aux intérêts des deux parties.

En fait, l'article 694 du code civil suisse correspond à l'article 682 du code civil français. Ces dispositions portent sur la situation d'enclavement d'un terrain.

L'article 694 du code civil français traite des servitudes nées du fait de la division d'un terrain, dites servitudes par destination du père de famille.

Par ESP

CLIPPER svp.

Lorsque vous utilisez les balises pour mettre en gras, il faut les refermer pour éviter que toutes les interventions suivantes se trouvent également en gras.

Je rectifie mais vous demande d'être attentif !

Par theoden

Bonjour,

je reviens à ma demande de passage.

Concernant l'acte de propriété (Suisse), le notaire ne m'a pas expliqué les problèmes liés à "aucune servitude de passage", donc j'avais banalisé en pensant qu'il ne s'agissait que de priorité de passage.

En me vendant ma maison (dans un village) limitée à ses murs sans aucun terrain ni droit de passage, c'est comme si le notaire m'avait vendu une Mercedes avec un moteur de Deux Chevaux: c'est de la tromperie. Les voisins ont sauté au rebond pour faire un tas de plantations en violation des distances légales.

Mon avocat traite beaucoup d'affaires. Là, j'ai payé CHF 1600 pour des 'mesures superprovisionnelles' afin de pouvoir accéder à mon garage pendant la procédure (2 ans...). Réplique du juge apparemment hyperprocédurier: il veut voir les parties avant de donner ces mesures pour me laisser accéder à mon garage (où j'ai ma machine à laver et mon boiler). Donc peut-être qu'il ne va pas me laisser accéder à mon garage pendant toute la procédure.

Pourquoi ne pas emmerder quelqu'un quand on peut l'emmerder? Si on a ce pouvoir d'emmerder, alors il faut absolument emmerder

Bref, qu'en pensez-vous?

Merci d'avance pour vos réactions.

Bonne soirée.

Par CLipper

Bonsoir Theoden.

Avant tout, il faudrait savoir si votre garage est en France ou en Suisse,
Si vous êtes propriétaire d'une autre parcelle adjacente à la parcelle bâtie avec votre garage et idem en France ou en Suisse
Ainsi que les voisins, sont-ils en France ou en Suisse.

Si tout le monde est en Suisse, il faudrait voir ça avec un gorum suisse.

Bonne soirée