



Droit de passage

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté il y a deux ans un presbytère auquel on accède par la place de l'église. Je dois longer l'église sur la gauche (la place est goudronnée) pour avoir accès à ma maison. Enter l'église et la haie du jardin, il y a environ 3/4 mètres. Le maire veut supprimer ce droit de passage qui avait été donné aux prêtres occupant ce presbytère afin d'aménager la place et me demande d'aménager une autre entrée. Les prêtres ont quitté ce presbytère en 2006. Il était occupé depuis 1920.

Quels sont mes droits ? Quels sont les siens ?

A ma connaissance, aucun papier officiel ne reconnaît ce droit de passage. C'est un usage.

Sur le plan de ma propriété, lors de la vente, le passage est clairement dessiné.

Pouvez-vous me donner également les références législatives des textes de manière à ce que je puisse écrire au maire en toute connaissance de cause.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Ce sont les articles 682 et suivant du Code civil dont je vous recopie les contenus:

Article 682:

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.

Article 683:

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.

Autrement dit: Si votre maison est enclavé et que vous êtes obligé de passer par le terrain de la commune pour accéder à votre domicile, vous disposez d'un droit de passage.

La municipalité ne peut vous imposer, à mon sens, la création d'une autre ouverture. En revanche, vous devez verser une indemnité à la municipalité au titre du dédommagement lié au maintien de cette servitude conformément à l'article 682 du Code civil.

A ma connaissance, aucun papier officiel ne reconnaît ce droit de passage.

Ce n'est pas bien grave. Il s'agit d'une servitude légale, elle est donc imposée par la loi.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci de la clarté de votre réponse. J'ai besoin d'une précision supplémentaire car je n'ai moi-même pas été exhaustif dans ma question.

Sur le terrain de 3000 m2 qui entoure la maison, je ne peux effectivement accéder jusqu'à ma maison que par ce passage communal entre l'église et la haie du presbytère.

A l'opposé existe néanmoins une autre ouverture, qui ne dessert que le jardin et qui donne sur un autre petit terrain appartenant également à la mairie qui est en passe d'être vendu à un particulier.

Si je voulais accéder, en voiture, à la maison par cette autre entrée, il faudrait que je crée un chemin et détruise plusieurs petites haies et arbres fruitiers. Cette ouverture n'est jamais utilisée. Par ailleurs, il faudrait également que l'acquéreur du terrain me concède le droit de passage, ce qui n'est pas acquis.

L'existence de cette ouverture (je vous promets qu'il n'en existe pas d'autres ...) remet-elle en cause le contenu de votre réponse ?

Vous remerciant de remettre quelques instants l'ouvrage sur le métier.

Cordialement,

PS : si besoin, je suis prêt à vous envoyer un plan. Une bonne image vaut souvent mieux qu'un long discours ...

Par Visiteur

Bonjour,

Avant de répondre et de compléter ma réponse, je tiens à accepter avec plaisir la réception de votre plan parce que j'avoue avoir du mal à me faire une idée précise.

Voici mon adresse mail:

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir, Monsieur,

Le mail part ce soir avec le plan sur ppt. N'hésitez pas à me contacter si besoin : 0660895333, je vous rapelle.

Merci de votre efficacité,

Par Visiteur

Bonsoir,

Je vous remercie.

Si c'est possible, pourriez vous m'envoyer le plan dans un autre format parce que j'ai pas Powerpoint. Sinon, c'est pas grave, je m'en arrangerai.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous ai renvoyé le plan à l'adresse indiquée et n'ai pas eu de réponse. J'ai dû "déclôturer" la question. Vous est-il possible d'infirmer ou de confirmer votre réponse au vu dudit plan ?

Merci,

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous ai renvoyé le plan à l'adresse indiquée et n'ai pas eu de réponse.

Désolé mais je n'ai rien reçu! Je cru que vous aviez abandonné..

Au temps pour moi! Réessayez de me l'envoyer, j'y répondrai avec plaisir.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Aucune importance. Je vous ai renvoyé le plan.

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je vous remercie pour le plan.

Après étude, il s'avère que votre maison n'est pas enclavé. En effet, votre terrain longe la route communale et vous ne semblez pas obligé de passer par l'église ni par le terrain constructible.

Le plus légitime, juridiquement parlant, serait de créer une ouverture directement sur la route communale et non d'utiliser la voie longeant l'église ni celle donnant sur le terrain constructible en passe d'être vendu.

Est-il possible de créer une telle ouverture même s'il est évident qu'il va falloir casser des haies et autres arbustes?

Très cordialement.

Par Visiteur

Effectivement, il est possible de casser la haie sur la route communale. Cela dit, le droit de passage existant depuis plusieurs dizaines d'années (avant que je n'achète la maison que j'acquise il y a deux ans), je pensais ne pas être obligé de casser la haie (notion vague chez moi de droit coutumier). Je comprends donc de votre réponse que je suis obligé de céder au maire, sans contrepartie, s'il exige que je crée un passage. Est-ce correct ?

Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Effectivement, il est possible de casser la haie sur la route communale. Cela dit, le droit de passage existant depuis plusieurs dizaines d'années (avant que je n'achète la maison que j'acquise il y a deux ans), je pensais ne pas être obligé de casser la haie (notion vague chez moi de droit coutumier).

Prescription de trente ans en la matière, donc impossible d'invoquer la prescription.

comprends donc de votre réponse que je suis obligé de céder au maire, sans contrepartie, s'il exige que je crée un passage. Est-ce correct ?

Malheureusement oui, je suis désolé pour vous.

Très cordialement.