Droit de passage

Par **lagaff74**, le **29/04/2007** à **10:12**

Bonjour,
Mon voisin a un accès à sa maison par un chemin communal (ici pas de problème), et comme son terrain et en pente, nous le laissions passer sur le nôtre quant il veut ce rendre avec sa voiture (à pied c'est possible depuis le haut) sur le bas de son terrain où il a une grange (il n'y a qu'un accord verbal)
Comme nous voulons installer un portail automatique, mon voisin ne pourra donc plus empreinte notre terrain pour ce rendre à ça grange, à moins d'aménager un peu le talus pour faire un chemin permettant le passage d'une voiture.
Notre voisin nous a alors fait savoir son intention de divisé ça parcelle en deux, une partie en haut avec la maison et une partie en bas avec la grange pour le partager avec ces enfants. Suivant leur découpage la partie du bas se trouverait donc enclavé.
Notre voisin ne veut donc pas que nous fassions pauser le portail, car d'après lui :
- Le nouveau terrain est plus près de la route en passant par chez moi que si c'était lui qui laisse le passage par son terrain du haut.
- De plus il ne veut pas faire un accès depuis le haut car il perdrait une bande de terrain à bâtir.
Si, j'accepte de lui laisser le passage, je ne peux plus mettre mon portail et je perds 2 places de parking à l'entrée de ma propriété et je dois également détruire les aménagements que j'avais commencé (bordure en béton, écoulement, câble électrique enterré…).
Je lui ai alors proposé d'échanger une partie de mon terrain (environ 30m2) où il veut le passage contre une partie du sien qui se trouve plus haut vers notre garage, mais il refuse, prétextant que cela lui ferait perdre une partie de terrain constructible

En effet, le passage d'un terrain à l'autre est tout à fait possible, il suffit juste de faire un nivellement avec une pelle mécanique (1 ou 2 jour de travail pas plus je pense). Mais comme je vous l'ai dit, mon voisin refuse cette éventualité car il perdrait une partie de son terrain à bâtir (j'ai cru comprendre qu'il voudrait faire un garage).
En tout cas, encore merci de votre réponse.

Voici le courrier et le plan cadastrale pour infos:
- plan : http://y_tavern.club.fr/maison/cadastre.pdf
Notes sur le plan:
- en vert c'est les routes
- bleu ce sont mes parcelle (203 et 355)
- en rouge c'est mon voisin (198, 199, 200, 201, 202, et 205)
A savoir que les parcelles 201, 202, 203 et la moitié suppérieur de la 199 sont en zone rouge (inondable). La partie grise sur la gauche est un ruisseau.
Mon voisin veux le passage entre la route en haut et ma parcelle 203 (a gache sur le plan, à peu près au niveau du ruisseau).

Merci encore pour votre aide !

Durant l'hivers j'ai reçu plusieurs courrier de la part de ma voisine et de son avocat, et hier un avis de passage d'un huissier pour me remettre une assignation . J'ai scanné les différents courriers et mis sur les liens suivants :
??http://y_tavern.club.fr/maison/2006-10-17-B.pdf
??http://y_tavern.club.fr/maison/2007-02-06-B.pdf
??http://y_tavern.club.fr/maison/2007-04-02-B.pdf
J'ai uniquement répondu à la première lettre de son avocat du 06.02.2007 par la suivante (http://y_tavern.club.fr/maison/R2007-02-10.pdf).
Je me suis par ailleurs renseigné auprès de l'office notarial, des hypothèques, du cadastre et de la commission d'urbanisme, et il en ressort qu'il n'y a aucune servitude ou droit de passage.
D'après son courrier du 02.04.2007, elle voudrait entreprendre une action possessoire . Et c'est sur ce point que je voudrais votre avis. Après quelques recherches sur internet, j'ai cru comprendre que l'action possessoire permettrais à une personne d'obtenir un droit de passage sur une propriété voisine même s'il n'y a pas d'acte officiel, le juge ne tiendrais pas compte des actes de propriété . J'ai lu ça ici :
http://www.reponses-internet.com/action-civile.htm.
Je n'ai sais plus quoi faire et je ne peux pas me permettre financièrement pour le moment une action au tribunal.
Pensez-vous que je ne suis pas dans mon droit ?
Cette action s'applique-t-elle à tous les terrains ou uniquement les terrains enclavés ?
Les courriers de l'avocat sont au nom de madame S., cependant l'assignation est faite par monsieur S. (son ex-mari, ils sont séparés mais pas divorcés), qui ne vit plus ici depuis plusieurs années. Ma voisine est propriétaire unique des ces parcelles. Est-ce légal ?
D'autre part son avocat est son neveu par alliance, n'y aurait-il pas un conflit d'intérêt ou quelque chose comme ça qui pourrait rendre nul la procédure ?
Meric d'avance

D'autre part, j'ai reçu aujourd'hui par courrier de l'huissier la copie de l'assignation que ma fait ma voisine par rapport au problème évoqué si dessus.
Je suis convoqué le 15 mai prochain au tribunal par le juge des référés du tribunal de grande instance(je le scannerais lundi pour que les "spécialiste" puisse tout lire car je n'ai pas de scan à la maison).
Pour résumé, dans ce document il est stipulé entre autre ce qui suit :
- « Les requérants bénéficient pour accéder, depuis la voie communale n'15 de « La Borne », à leurs parcelles 202, 201 et au bâtiment à usage de grange, destiné à être transformé en habitation, situé au bas de la parcelle 200, d'un passage permettant à l'origine une desserte à usage agricole s'exerçant sur la parcelle 203 dont sont propriétaire indivis Messieurs Y. T. et M. T. »
- « L'accès aux parcelle 202 et 201 et à la grange, compte tenu de la configuration des lieux, ne peut se faire que part le bas, en passant par la parcelle n'203 pour des raison de pente trop importante. Un plan établie par un géomètre a révélé une pente de 21% entre les parcelles appartenant à Madame S. en propre et le tènement immobilier du bas »
- « En l'espèce, il apparaît que les consort T., en interdisant le passage emprunté par les requérants et leurs ayants droit depuis plus de trente ans, interdisant ainsi l'accès à leurs parcelles de terrain cadastrées 201 et 202 et à leur grange, se sont rendus coupables d'un trouble manifestement illicite susceptible, non seulement d'être relevé par le juge des référés du Tribunal de céans parfaitement compétent aux termes de l'article 809 du nouveau code de procédure civile pour en connaître, mais égale,e susceptible, toujours sur le même fondement

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

juridique d’être sanctionné. (Cass Civ Assemblée Plénière 28 juin 1996 Gazette du palais 12 et 13 Juillet 96, 32, note Perdriau) »
- « Dès lors, les requérants apparaissent recevables et bien fondés, sur le fondement des dispositions des articles 808 et 809 … »

Donc ma voisine réclame le droit de passage agricole, en effet, il y a bien un agriculteur du village qui passait par ma parcelle (sans aucun acte officiel) pour emmener ses vaches (de plus sur une autre de mes parcelle situé après chez ma voisine), mais depuis au mois 4 ans (fin de mes travaux de rénovation) il n’est pas passé. Pouvez-vous me dire si ce droit est légitime ?
Pour ce qui est de la pente de 21%, en fait entre la route par laquelle ma voisine à l’accès (en haut) et sa grange, il y a une bute en fait, nous avons mesuré le dénivelé si elle supprimait cette bute, le dénivelé ne serait que de 1m sur 20 m de longueur, la bute faisant 4 ou 5 mètre de longueur. Comment pouvons nous présenter ce si devant le juge ? Y a-t-il quelque chose qui règlemente la pente d’un chemin d’accès, je n’ai rien vu dans les texte de l’urbanisme de ma commune ?
D’autre par mon fils qui est locataire de la maison (dans l’assignation il le considère comme indivis) à également été convoqué. Est-ce normal ? Doit-il également comparaître ?
Merci d’avance de vos réponses

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés