



Servitude, droit de passage

Par Visiteur

Bonjour,
je viens d'être propriétaire d'une maison de ville. Cette maison a une servitude de passage à la propriété situé derrière, que j'ai signé dans l'acte authentique. Mon problème : la maison mitoyenne à la mienne utilise ce passage aussi alors qu'aucune servitude n'a été stipulé à la signature par le notaire. Cette maison mitoyenne ne possède pas d'entrée sur la rue car son propriétaire a fait du RDC des locaux commerciaux, du coup ses locataires en étages n'ont d'autre choix que d'utiliser ce passage dans ma propriété. L'ancien propriétaire de ma maison lui aurait autorisé ce droit verbalement, mais absolument rien d'écrit.
Ma question : Comment m'y prendre pour qu'il cesse d'utiliser ma propriété pour donner accès à la sienne, alors qu'il pourrait faire une entrée sur la rue?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Une servitude ne peut pas être établie oralement. Soit elle existe de part une convention signée entre les propriétaires, soit elle existe de part la loi.

En matière de droit de passage, la loi dispose que:

Article 682 du Code civil:

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.

Le Code civil accorde ainsi un droit de passage aux propriétaires des fonds enclavés. Or, dans votre histoire, il semblerait que le fonds ne soit pas enclavé. En fait, cette maison a accès sur la voie publique, simplement, les locataires n'y ont plus accès car il faut passer par le local commercial. Existerait-il un moyen pour que les locataires ne soient pas obligés de passer par chez vous (hormis la transformation du local commercial) comme par exemple, l'aménagement d'un escalier?

Très cordialement.

Par Visiteur

MERCI pour votre réponse.

[img]http://computaur.free.fr/doc/servitude.jpg[/img]

(<http://computaur.free.fr/doc/servitude.jpg>)

Dans cette image l'entrée "A" fermé par des moellons est celle en question, les locataires pour accéder aux étages passe par mon porche (lettre "B" sur l'image), car derrière sa maison il y a des escaliers dans sa cour. Sur sa fermeture il y a même le numéro de la rue (17), preuve que l'accès existait. En ré-ouvrant ce passage, il pourrait faire passer ses locataires pour qu'ils puissent avoir accès à sa cour directement et atteindre les escalier, plutôt que de leur faire faire un détour par mon porche.

Avec ces éléments comment procéder pour le mettre en demeure de cesser cette servitude.

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je confirme mes propos suite à l'aperçu de vos photographies.

Vous pouvez envoyer une mise en demeure au propriétaire en lui enjoignant de réouvrir la porte fermée par des moellons. S'il refuse de faire droit à votre demande, vous pouvez décider de fermer votre porche et à ne donner la clé qu'à la personne disposant effectivement d'un droit de passage.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci à vous.