



Couloir avec droit de passage

Par J H, le 15/07/2017 à 12:32

Bonjour,

Nous avons acquis une maison de ville il y a 8 ans maintenant, avec un couloir "grévé du droit de passage de jour et de nuit au profit de l'immeuble contigu portant le numéro 3 de la rue XXX". Ce couloir est également l'accès menant à notre maison. Il est écrit dans l'acte de vente que "l'entretien du pavage et de la canalisation doit être fait à frais communs entre les deux propriétaires desdits immeubles..."

Dans l'extrait du cadastre présent dans l'acte de vente, le n° 3 en question forme un L, qui donne sur 2 rues (notre rue que je nommerai rue A et la rue perpendiculaire que je nommerai rue B), et ne formait qu'une seule parcelle sur le cadastre au moment de l'achat de notre maison. Cet "immeuble" est divisé en 3 parties :

- une habitation (le n° 3) qui colle la notre et dont les locataires accédaient toujours via les portes de leur garage situé côté rue A,
- un local commercial (qui était une pharmacie) qui donne sur la rue B,
- une immeuble de 3 étages enclavé entre les rues A et B, mais se trouvant au dessus du local commercial. Il était utilisé par la pharmacie.

Les livraisons de la pharmacie, se faisaient par notre couloir. Nous avons accepté cette contrainte en achetant notre bien.

Tout se passait bien jusqu'à il y a un an maintenant. En effet, le propriétaire de l'immeuble contigu a décidé de vendre son bien en 3 parties, qui forment maintenant 3 parcelles distinctes dans le cadastre. Le local commercial ainsi que l'immeuble de 3 étages a été racheté par un propriétaire qui a créé des appartements dans l'immeuble. Le couloir est maintenant emprunté par 2 familles en plus du local commercial (qui est maintenant une auto-école), provoquant du bruit à toute heure du jour et de la nuit (claquement de la porte, cris...), usant la porte d'entrée du couloir qui vis ses derniers instants, sans compter les nombreux dérangements que nous subissons quand l'un des locataires a oublié sa clé pour ouvrir la porte du couloir. Et accessoirement, la lumière du couloir qui est sur notre compteur.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) La parcelle a été divisée en 3 (visible sur le cadastre), n'y a-t-il pas lieu à une renégociation du droit de passage, si oui comment doit-elle se dérouler ?
- 2) Les employés du local commercial, qui a une entrée sur la rue B (puisque la devanture donne sur cette rue) ne doivent-ils pas passer exclusivement par la rue B ?
- 3) Les locataires de l'immeuble se trouvant au dessus du local commercial, ne doivent-ils pas non plus passer exclusivement par la rue B (moyennant des travaux pour leur créer un couloir

dans le local commercial) ?

Je remercie quiconque pourra me donner des éléments de réponse à ces questions, car le stress engendré par cette affaire devient insupportable.

Par **youris**, le **15/07/2017** à **13:25**

bonjour,

si le fonds bénéficiaire de la servitude de droit de passage a été divisé, cette servitude s'applique aux parcelles issues de la division en application de l'article 700 du code civil qui indique:

" Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée. Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit."

salutations

Par **J H**, le **15/07/2017** à **14:01**

Merci Youris pour votre réponse. J'ai effectivement lu cela. Néanmoins, dans la mesure où l'état d'enclave n'est pas (plus) avéré puisque l'accès au local commercial peut se faire via sa devanture, idem pour les appartements (nécessitant des travaux du propriétaire, j'en conviens), n'est-il pas possible de lancer des démarches pour faire en sorte que les accès ne se fasse plus par notre couloir (qui n'est pas le chemin le plus court) ?