



J'ai acheté une maison avec 2 entrées obstruées que faire légalement?

Par **VARSCO**, le 15/10/2020 à 17:51

Bonjour,

Un même propriétaire vendait 2 biens séparés mais avec un droit de passage par un escalier extérieur et l'obturation des 2 portes du 2ème bien après visite de ce dernier, soit: pas d'entrée pour le 2ème bien (qui est le mien).

Dans l'acte notarié du 1er bien vendu il est stipulé que le propriétaire avait obstrué les 2 portes d'accès au 2ème bien.

J'ai acheté ce deuxième bien en le visitant par ces 2 portes d'entrées qui n'ont jamais été obstruées et, de surcroît, sur mon palier extérieur et sur le droit de passage que je cède et entretien pour ce voisin.

Le notaire a donc signé à deux reprises avec le vendeur et moi même, des actes avec deux portes obstruées alors qu'elles sont libres de circulation encore aujourd'hui.

Mon voisin, avant que je signe, m'avait rapellé et envoyé son acte de propriété m'ordonnant de "obstruer" les 2 entrées.

J'ai acquiescé et acheté ce bien (bon marché) tout en pensant qu'on ne pouvait pas interdire de rentrer chez soi : un terrain ou une maison ne peut être enclavé et interdit d'accès je pense.

Ma question est : Peut-on m'interdire de passer par mes deux portes d'entrées ?

Sur mon acte de propriété, je suis le font servant,

- 1) Je dois légalement laisser passer mon voisin et entretenir son accès. (je suis d'accord),
- 2) Il me rappelle malgré les grilles amovibles que j'ai posées que mes 2 entrées ne sont pas obstruées .
- 3) Après mon acquisition, j'ai pris des photos avec la date d'un journal du jour pour justifier que les 2 entrées n'étaient pas obstruées.
- 4) J'ai appelé le Notaire (qui a signé les 2 actes avec entrées obstruées) et il m'a répondu : "Vous respectez bien le droit de passage et vous êtes chez vous, personne ne peut vous

interdire d'entrer."

Ou est la solution ? Qui dit vrai ? J'ai les documents et photos à votre disposition, même les sms du voisin revendiqueur.

Merci de votre réponse.

Bien respectueusement,

Par **Atny_Lu**, le **16/10/2020** à **01:02**

Bonsoir,

Votre notaire a bien raison, vous êtes propriétaire et fonds servant, ce qui signifie que votre voisin a seulement un droit de passage et non un droit de regard sur votre propriété et ces portes. En aucun cas le droit de passage ne lui donne pleine propriété sur votre maison/terrain. Vous seul pouvez décider d'obstruer ou non ces portes.

Ceci est confirme par l'article 702 du Code Civil:

"De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier."

En d'autres termes, il ne peut vous obliger à "aggraver" votre condition en obstruant ces portes.

Cordialement,

A.