



# suppression ou modification de droit de passage

Par **amrousseau**, le **09/07/2012** à **20:23**

Bonjour,

Je viens de trouver un immeuble qui me plaît au n° 10 de la rue P. V. dans un petit centre bourg ancien (commune de 1 200 habitants), et je souhaite l'acheter,

Mais le vendeur m'indique, actes notariés en main, qu'il existe un droit de passage pour le propriétaire de l'immeuble du n° 8 (magasin) pour aller à l'arrière de son bâtiment.

Ce propriétaire du n° 8 l'utilise tous les jours, ainsi que ses employés car leur habitude est d'entrer par l'arrière pour ouvrir le magasin.

De plus, il a 2 locataires au dessus de son magasin et ceux-ci n'ont d'accès à leur appartement que par l'arrière du bâtiment : c'est à dire qu'ils utilisent ce passage journallement.

Il semblerait que le propriétaire du n° 8, propriétaire depuis 4 ans, n'ait rien voulu savoir lors des négociations de mon vendeur.

Mon vendeur m'indique que, de plus, ce propriétaire ne participe pas à l'entretien du passage qu'il utilise tous les jours.

Bien sûr, j'envisage la négociation avec mon vendeur, mais la rencontre avec le propriétaire du n° 8 m'a été refusée après que je lui ait annoncé l'objet,

Sur quels arguments puis-je m'appuyer pour demander la suppression ou la modification de ce droit de passage,

Quels textes de loi ?

Quelles procédures ?

A noter que sur le cadastre, les limites de ce droit de passage ainsi que le sol appartiennent bien à mon vendeur,

ce qui n'empêche pas le propriétaire du n° 8, d'avoir laissé installés, sur le mur du passage, ses compteurs électriques, et sur le sol : ses compteurs d'eau, ses arrivées d'eau et ses départs d'eaux usées.

Y a-t-il une solution juridique ?

Merci d'avance de votre réponse,

Anne Marie R.

Par **youris**, le **10/07/2012** à **18:28**

bjr,

une servitude de droit de passage comme toutes les servitudes sont établies entre 2 terrains, un fond dominant et un fond servant, et se transmet automatiquement entre les propriétaires successifs.

les servitudes s'éteignent lorsque leurs usages deviennent impossibles, si les 2 fonds appartiennent au même propriétaire ou par un non usage pendant trente ans.

donc vous ne pouvez obliger le bénéficiaire d'une servitude à y renoncer.

la première chose à faire c'est de relire le titre instituant la servitude et qui doit contenir entre autres qui est en charge de l'entretien du passage. en l'absence de mention, l'entretien est à la charge du fonds qui profite de la servitude.

donc votre seule solution c'est la négociation car le propriétaire du n° 8 a le droit d'user et d'exiger le maintien de cette servitude.

cdt