



DROIT DE PASSAGE ET RUELLE COMMUNE. Désaccord voisinage

Par **serveur**, le **16/01/2010** à **17:25**

Bonjour,

Nous avons acheté une propriété en 2006 se situant au fond d'une cour commune. Notre maison et notre remise, sont séparée d'une petite cour grévée d'un droit de passage au profit de Mr X, lui permettant d'accéder à son jardin.

Actuellement, un accès libre est laissé à notre entrée de propriété. Nous souhaiterions installer un portail sans serrure à la limite de propriété, évitant toutes intrusions intempestives dans notre cour privative grévée du droit de passage. M X nous certifie que nous n'avons pas le droit d'installer un portail et menace de faire venir un huissier si nous le fixons. Pouvons-nous le faire sachant qu'aucune balise délimite notre propriété?

Par ailleurs, nous avons droit à une ruelle qui est située derrière notre remise et dernière la maison de Mr X. Sur notre acte de propriété, cette ruelle est commune à Mr X, Mr Y et nous. En bout de ruelle, nous accédons à notre jardin (accès libre sans portail). Nous avons fait la demande orale à M X et M Y d'utiliser cette ruelle comme entrée principale piétonnière, afin d'éviter d'accéder chez nous par la cour commune. M X n'est pas d'accord du fait que sur son acte il est écrit que cette ruelle ne doit pas être pratiquée comme passage mais comme accès ponctuel pour réparation de toiture.... A priori nous avons des écrits différents sur nos actes. Est-ce possible? Avons-nous un recours pour pouvoir utiliser ce passage comme entrée? Si oui, pouvons-nous aménager ce passage pour qu'il devienne praticable?

Vous remerciant par avance de répondre à nos questions.

Bien cdt,

Par **PCARLI**, le **16/01/2010** à **18:54**

Bonjour,

Dans ce genre de litige, tout dépend des configuration exactes des lots (plan précis), des actes notariés et de leur chronologie (il faut parfois remonter très loin dans le passé pour retrouver l'acte commun car il s'agit généralement de partages anciens.

Vous allez avoir tout un travail préliminaire à faire mais le jeu vaut la chandelle.

C'est sur la base de ces documents qu'un professionnel du droit pourra évaluer vos chances de succès.

Cordialement

Par **serveur**, le **16/01/2010** à **21:31**

Bonjour et merci de votre reponse rapide

Selon vous avec quel spécialiste du droit doit on prendre contact pour faire cette investigation (avocat, juriste, huissier, notaire, mairie, autre ...) ?

Nous avons déjà obtenu les documents de la part du conservatoire des hypothèques confirmant le droit commun à la ruelle, déjà définie comme telle dans notre acte de propriété.

Ce qui crée le conflit à ce jour est principalement la différence de définition de ces parties communes dans les actes notariaux respectifs (nous, M.X & M.Y). Nous et M.Y avons les mêmes définitions, mais pas M.X, qui justement refuse l'accès piéton à cette ruelle commune.

D'avance merci

Par **PCARLI**, le **18/01/2010** à **19:17**

Bonsoir,

Un problème informatique a causé un retard dont je suis désolé.

Notaire et avocat peuvent plus particulièrement être consultés (la mairie est neutre)

Je le puis également

Comme l'indique mon blog, j'établis systématiquement un devis : si vous voulez un devis, mon mel et mes conditions sont sur la partie "présentation"

Devis mardi (demain) après midi

Cordialement