



Suppression droit de passage suite au rachat de la parcelle

Par **lagache jerome**, le **26/12/2017** à **23:35**

Bonsoir,

Un litige m'oppose aujourd'hui concernant un droit de passage.

Je suis en maison mitoyenne, et jusqu'il y a 3 ans, un terrain d'un voisin séparait nos 2 terrains.

Ce terrain était enclavé, je donnais donc un droit de passage à la personne pour accéder à son terrain via le corridor commun avec mon voisin mitoyen.

Il y a 3 ans, le propriétaire a loué son terrain à mon voisin mitoyen qui a retiré la cloture qui séparait leur 2 terrains, puis il s'est approprié le passage laissant divaguer ses chiens, puis l'utilisant comme accès pour sortir et rentrer ses poubelles, ayant ainsi une vue sur l'intérieur de ma maison.

Depuis j'ai réalisé des travaux et lui a acheté le dit terrain qui était enclavé. Il a posé un portail par lequel il rentre son véhicule et muré la porte du bâtiment par lequel l'ancien propriétaire accédait à son terrain.

Je lui ai donc signifié qu'il n'avait plus à venir de ce côté puisque le terrain est dorénavant désenclavé et qu'il accède à la parcelle directement de son terrain.

En effet, le droit de passage était pour aller d'un point A à un point B, sauf que maintenant le point B est muré.

Le comble est qu'il m'a envoyé un courrier pour me signifier que je m'étais attribué la courette (qu'il a bétonné sans mon accord et qui fait partie de mon terrain) pour demander un bornage car pour lui, il doit pouvoir accéder à son bout de mur comme bon lui semble.

Pour ma part, je considère cela comme de la violation de vie privée car en mon absence, cela signifie qu'il a accès à mon terrain et regarder ce qui se passe chez moi.

Je souhaite donc utiliser l'article 685-1 pour faire supprimer ce droit de passage. Dans le cas où il refuse, nous serons obligés d'aller au TGI, mais je souhaite lui faire prendre en charge la totalité des frais d'avocats, huissier et autres résultant de son obstination, je ne vois pas pourquoi je devrais payer des frais pour faire respecter ma vie privée et interdire un passage sans mon autorisation.

Vous remerciant par avance si je suis dans mon droit vis à vis de mes démarches et si je suis en droit de lui demander des dommages et intérêts pour les frais qui seraient occasionnés.

Par **janus2fr**, le **27/12/2017 à 08:34**

Bonjour,
Ce droit de passage est-il acté ?
Si oui, vous ne pouvez pas empêcher votre voisin de l'utiliser tant que la servitude n'est pas dénoncée.

Par **youris**, le **27/12/2017 à 10:20**

bonjour,
s'il existe une servitude de passage pour cause d'enclave et que l'enclave n'existe plus, vous pouvez invoquer l'extinction de la servitude.
si votre voisin refuse, vous devrez saisir le tribunal, vous pourrez dans votre demande, exiger que les frais de procédure soit à la charge de votre voisin, mais c'est le juge qui décidera non de mettre ou non les frais de procédure et d'éventuels DI à la charge de votre voisin.
salutations

Par **lagache jerome**, le **27/12/2017 à 11:10**

Bonjour, Oui il était acté lorsque le terrain appartenait à l'ancien propriétaire, qui n'avait à l'époque que le terrain et où le droit de passage était compréhensible.

Mais il s'agit d'une servitude légale et non conventionnelle et
Mon voisin a acheté ce terrain pour agrandir le sien, et quand on arrive à y rentrer son véhicule et faire un portail, je ne vois pas comment justifier que le terrain est toujours enclavé.
La vente de la parcelle s'est faite entre eux sans que ne se pose la question du droit de passage ce que je ne comprends pas non plus car le droit de passage est de ce fait toujours présent sur l'acte de vente.

Je ne lui interdît pas l'accès s'il a besoin (mais à part une évacuation d'eau de pluie, et éventuellement un tour d'échelle), il n'a strictement rien à faire.

Il évoque que sur le cadastre, il a une bande de 40 cm sur son propre acte notarié (bande qui n'était pas présente sur l'ancien cadastre) mais il ne veut pas me fournir son acte notarié afin de voir s'il est indiqué un droit de passage également.

Comme je projette de vendre ce bien dans les 5 ans, je ne veux pas que les prochains propriétaires soient embêtés par ce litige.

Je vous remercie pour vos réponses qui me conforte que je suis quand même dans mon droit.

Par **Visiteur**, le **27/12/2017 à 11:21**

Bonjour,
en fait depuis le début je bute là dessus...
"maison mitoyenne,et jusqu'il y a 3 ans, un terrain d'un voisin séparait nos 2 terrains. "
Comment les maisons peuvent elles être mitoyennes avec un terrain entre vos 2 parcelles ? :-
(J'ai un peu de mal avec cette config ?

Par **lagache jerome**, le **27/12/2017** à **12:50**

Bonjour,

Oui c'est effectivement difficile a comprendre, nos maisons sont mitoyennes à l'étage.
Entre Nos 2 maisons, il y a un corridor, au bout de ce corridor il y a une porte qui permet:
l'accès à mon terrain
l'accès à la parcelle racheté (il a depuis muré l'accès au bâtiment)

Mon voisin accède également à sa maison par le corridor (mais n'a pas besoin de passer sur mon terrain)