



Droit de passage

Par AES

Bonjour,

Il y a 6 mois, j'ai acheté une maison avec un droit de passage à l'entrée de ma cour.

Un soir le propriétaire de la maison bénéficiant du droit de passage sur mon terrain est venu me voir pour me dire que sa maison sera mise en location et m'impose d'installer une seconde barrière après le droits de passage pour je le cite : "ne pas que vos chiens ne dérangent mes locataires". Je lui rappelle donc qu'il s'agit de ma propriété et de celle de mes chiens par la même occasion, qu'il ne pouvait pas m'imposer d'installer une barrière qui nous empêcherait de profiter pleinement de notre terrain.

Il faut savoir que sa maison bénéficie de 2 entrées, une donnant sur ma cour et une donnant sur son parking de l'autre côté. Il divise la maison en 2 logements, l'entrée du rez-de-chaussée sera sur le parking et l'entrée des étages dans ma cour, il aurait retourné l'escalier, les 2 entrées donneraient sur leur parking. Ces locataires devront faire le tour de la maison pour rentrer chez eux car il n'y a pas de place pour ce garer dans la rue, il n'y a qu'une place de parking privative qui m'appartient.

Cette personne n'en démordant pas et devenant agressive, j'ai donc consentis à acheter cette barrière qui n'est toujours pas posée pour l'instant à cause de mes problèmes de santé, je lui ai bien précisé que cette barrière ne sera fermée que lorsque je serais absente.

Une fois posée, peut-il m'obliger à laisser cette barrière fermée tous les jours ? Si oui, puis-je demander une indemnisation pour le préjudice de ne pas pouvoir profiter de la totalité de ma propriété et d'avoir 2 barrières à ouvrir pour rentrer chez moi chaque soirs ?

J'ai également lu que je pouvais demander une indemnité pour le désagrément que ces locataires pourraient causer, bruits, passages récurrents, savez-vous quel montant je pourrais demander ?

Étant donné que le propriétaire est une personne qui monte vite en pression, je souhaite lui demander de l'argent pour le droit de passage afin de le faire réfléchir à retourner l'escalier qui au final lui coûtera moins cher sur le long terme.

Merci de vos réponses.

Cordialement,

Par Isadore

Bonjour,

Vous n'avez aucune obligation de clôturer quoi que ce soit, et pouvez laisser vos chiens en liberté chez vous.

Il vous appartient de prendre les mesures nécessaires pour que vos chiens ne causent pas de préjudice à autrui, mais c'est à vous de décider de quelle nature seront ces mesures.

Si vos chiens causent une nuisance au propriétaire bailleur ou aux locataires, il leur appartiendra de réclamer réparation. Vos chiens ne devront en effet pas troubler les voisins, y compris lors de leur passage sur leur terrain. Il faut prendre en compte que les voisins en question peuvent avoir peur des chiens, peuvent être allergiques ou avoir des animaux ou des enfants qui pourraient provoquer une attaque.

Songez aussi que si les locataires laissent la barrière ouverte, vos chiens pourraient s'enfuir.

Une fois posée, peut-il m'obliger à laisser cette barrière fermée tous les jours ? Si oui, puis-je demander une indemnisation pour le préjudice de ne pas pouvoir profiter de la totalité de ma propriété et d'avoir 2 barrières à ouvrir pour rentrer chez moi chaque soirs ?

Si vous choisissez de suivre la demande de votre voisin, vous ne pouvez réclamer d'indemnisation. Vous êtes libre de dire non à la barrière supplémentaire, vous en assumez les conséquences si vous l'installez et la laissez fermée.

J'ai également lu que je pouvais demander une indemnité pour le désagrément que ces locataires pourraient causer, bruits, passages récurrents, savez-vous quel montant je pourrais demander ?

Vous ne pouvez rien réclamer pour les "désagréments". Selon ce qui a été prévu lors de l'établissement de la servitude, l'entretien peut être à la charge du voisin. Mais l'indemnisation pour les "désagréments" liés à la servitude, vous l'avez déjà touchée, soit lors de l'établissement de la servitude, soit lors de l'acquisition du terrain (dont la valeur était amoindrie du fait de cette servitude).

En cas d'abus, par exemple des dégâts causés par un usage inapproprié de la servitude, vous pouvez avoir une indemnisation. Mais si les locataires utilisent ce passage comme prévu, vous n'avez rien à exiger.

Bref, les locataires seront libres de circuler, et vous de lâcher vos chiens sur l'ensemble de votre propriété, sachant que vous êtes responsable de tout dommage causé par vos animaux.

Par AES

Bonjour,

Merci pour votre réponse, comme je l'ai écrit, je cède sur la barrière car le propriétaire est agressif, je n'ai pas acheté la barrière parce que je le voulais mais parce que je suis une femme seule avec des problèmes de santé et il en profite pour m'imposer plusieurs choses comme le fait que ses locataires puissent installer un salon de jardin dans le droit de passage ou de leur céder ma place de parking s'ils ont des enfants, nous avons pris rendez-vous chez le notaire afin de connaître nos droits. Malgré les réponses négatives du notaire a ses exigences, il revient sur ces sujets.

Il veut que j'installe la barrière pour que la partie du droit de passage entre les deux barrières revienne à ses locataires pour louer plus facilement c'est la raison pour la laquelle j'ai posé la condition qu'elle ne serait fermée que lorsque je serais absente en précisant que ces locataires ne pourraient pas profiter de cette parcelle et que comme lui a dit le notaire qu'ils ne pourraient que passer et non stagner dans la cour.

Concernant la première barrière j'ai été ferme pour qu'elle soit fermée à clé tout le temps comme je le fais depuis que j'ai emménagé dans la maison, il m'a assuré que ses locataires respecteront cette règle.