Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Droit de passage démolition mur mitoyen

---
Par Visiteur

Bonjour

Ma femme et moi avons acheté une maison de bourg à statut d' habitation en 2004. Au rez de chaussée, il y avait un local commercial de 40 m2 inexploité depuis une quinzaine d' années . Ma femme l' exploite depuis ( commerce de jouet).
La maison est donc maintenant à usage mixte ( nous habitons au dessus )
Nous avons une cour close d' une vingtaine de m2 avec un mur mitoyen. De l' autre coté du mur, il y a la cour du voisin (immeuble locatif) qui elle a un accès à la voie publique.

Notre problème est le suivant : nous n' avons accès à notre logement qu' en passant par le magasin car il n' y a pas d' autres issues.
Cela nous gênait pour des raisons évidentes ( le chien à sortir, les poubelles, les vélos ...) donc nous avons demandé à notre voisin un droit de passage ( on casse une partie du mur mitoyen de la cour et du coup nous avons accès à pied à la voie publique sans passer par le magasin.) Il a refusé.
L' article 682 du CC parle d' issue insuffisante. Peut-on considérer que dans notre cas, l' issue de notre habitation qui nous oblige à passer par le commerce est insuffisante ? Y-a-t- il de la jurisprudence en ce sens sachant qu 'il ne s' agit pas d' une exploitation commerciale, industrielle ou agricole du fonds mais seulement accéder à une habitation sans passer par un commerce ?

Bien cordialement

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

L' article 682 du CC parle d' issue insuffisante. Peut-on considérer que dans notre cas, l' issue de notre habitation qui nous oblige à passer par le commerce est insuffisante ? Y-a-t- il de la jurisprudence en ce sens sachant qu 'il ne s' agit pas d' une exploitation commerciale, industrielle ou agricole du fonds mais seulement accéder à une habitation sans passer par un commerce ?

A mon sens non. En effet, le droit de passage est accordé lorsqu'un fonds est enclavé et que le passage sur un autre fond pour accéder la voie publique est presque inévitable (impossibilité pratique ou coût de désenclavement excessif).

Or votre maison forme un seul et unique fonds et non deux fonds différents. En conséquence, votre fonds dispose d'un accès suffisant à la voie publique.

Le fait que cela ne soit pas commode au quotidien est aisément compréhensible mais la jurisprudence refuse d'accorder un droit de passage dans ce cas:

On ne peut invoquer des raisons de commodité d'accès pour justifier l'état d'enclave (TGI Bordeaux, 24 juin 1969, JCP 1969. II. 16109, note J. Ghestin ; Cass. 3e civ. 9 juill. 1985, D. 1986, IR 12)

l'issue est suffisante, et le fonds non enclavé, lorsqu'elle ne présente que des incommodités (Cass. req. 4 juin 1866, DP 1867. 1. 10 ; Cass. civ. 30 oct. 1928, DH 1928. 607)

Très cordialement.