



Droit de passage pour ma maison en contrebas

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai un droit de passage pour ma maison qui est en contrebas par rapport à la maison des propriétaires du chemin. Les propriétaires ont vendu et les acquéreurs vont construire en plus des habitations existantes un hôtel de 20 chambres.

Le passage va donc se trouver modifié du fait des normes exigées pour le passage des besoins de l'hôtel.

C'est un chemin par lequel mon fils passe à pieds ou à bicyclette pour se rendre à l'école.

Etant donné la circulation qu'il va maintenant y avoir dans ce chemin entre les 20 voitures mini des clients, celles des employées, celles pour le service de l'hôtel et celles qui vont occuper les maisons déjà existantes, la circulation va devenir dangereuse si je n'ai pas de chemin d'accès qui m'est attribué.

Suis-je en droit de le réclamer pour éviter tout accident ?

Merci de me répondre.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Le passage va donc se trouver modifié du fait des normes exigées pour le passage des besoins de l'hôtel.

C'est un chemin par lequel mon fils passe à pieds ou à bicyclette pour se rendre à l'école.

Etant donné la circulation qu'il va maintenant y avoir dans ce chemin entre les 20 voitures mini des clients, celles des employées, celles pour le service de l'hôtel et celles qui vont occuper les maisons déjà existantes, la circulation va devenir dangereuse si je n'ai pas de chemin d'accès qui m'est attribué.

Suis-je en droit de le réclamer pour éviter tout accident ?

Hormis l'augmentation évidente de circulation, vous expliquez que le chemin va être modifié. Est-ce à dire que l'assiette du chemin sera différente (moins large, plus long)? Autrement dit, à l'exception de la circulation, existe-t-il un autre préjudice?

Très cordialement.

Par Visiteur

En effet le chemin je pense va être agrandi puisqu'il y a des règles à respecter pour la création d'un hôtel mais le permis de construire de l'hôtel est encore en instruction donc je n'en sais pas plus.

Je voudrais simplement savoir si du fait du danger qu'occasionnera le va et vient de beaucoup plus de véhicules dans le chemin, je suis en droit de réclamer un trottoir ou autre pour ma sécurité en tant que piéton. De plus si j'ai ce droit, la voie pourrait alors être trop étroite pour le passage de 2 véhicules et la construction à quelques mètres de chez moi d'un hôtel de plus de 850 m² bien compromise.

Merci

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

En effet le chemin je pense va être agrandi puisqu'il y a des règles à respecter pour la création d'un hôtel mais le permis de construire de l'hôtel est encore en instruction donc je n'en sais pas plus.

Je voudrais simplement savoir si du fait du danger qu'occasionnera le va et vient de beaucoup plus de véhicule dans le chemin, je suis en droit de réclamer un trottoir ou autre pour ma sécurité en tant que piéton. De plus si j'ai ce droit, la voie pourrait alors être trop étroite pour le passage de 2 véhicules et la construction à quelques mètres de chez moi d'un hôtel de plus de 850 m² bien compromise.

Aux termes de l'article 701, alinéa 1er, du code civil :

« Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. - Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée ».

Cette obligation négative, qui est une charge réelle pesant sur le fonds lui-même et suivant le bien en quelque main qu'il passe (Cass. 3e civ. 26 nov. 1970, Bull. civ. III, no 646), et qui s'applique aussi bien aux servitudes légales qu'aux servitudes conventionnelles (CA Grenoble, 23 juin 1947, S. 1947. 2. 117) peut avoir divers aspects selon la nature de la servitude protégée.

Ainsi, lorsqu'il s'agit d'une servitude positive qui implique un droit d'empiètement sur le fonds servant (par ex., servitude de passage, de puisage, d'aqueduc), il ne doit pas faire des actes susceptibles d'empêcher justement l'empiètement qui correspond à l'exercice normal de la servitude.

Généralement, les tribunaux exigent alors que la gêne soit suffisante et sérieuse (Cass. 3e civ. 6 juin 1969, JCP 1969. II. 16070, note G.G. ; 8 janv. 1970, Bull. civ. III, no 27).

En l'espèce, je conviens du fait que la construction de cet hôtel a pour effet de rendre votre servitude de passage plus risquée. Néanmoins, est-il pour autant incommode? C'est à la juridiction d'en décider et j'avoue n'avoir trouvé aucun cas strictement similaire au votre.

Toutefois, en ce qui me concerne, je pense qu'une action a de bonne chance d'être rejetée. En effet, on est ici confrontée à une construction considérée comme normale au sens de l'urbanisme, et la sécurité n'est pas le propre d'une route et ne fait naître aucun droit acquis. Je pense donc qu'une juridiction considèrera la construction comme légitime et qu'il n'y a donc pas d'aggravation du droit de passage.

Très cordialement.