



Droit de passage

Par Zakabiva

Bonjour, je possède une maison avec plusieurs parcelles, une de mes parcelle à une servitude d'usage au bénéfice d'un restaurant, en effet le restaurant l'utilisait comme cuisine. J'ai également un droit de passage par cette parcelle dont je ne peux pas bénéficier car le restaurant est définitivement fermé depuis 1an. Je vous avoue qu'il y a bien longtemps que je n'ai pas utilisé ce droit d'accès. J'ai 2questions à ce sujet, puis je toujours faire valoir mon droit de passage par cette parcelle m'appartenant ? Il se trouve également que l'immeuble dans lequel se trouve le restaurant est en copropriété avec une autre personne (2 logements au dessus du restaurant) est ce que le second copropriétaire est concerné par la demande d'accès à ma parcelle, même si elle n'a rien à voir avec ma parcelle ? Merci d'avance pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Votre présentation n'est pas très claire si je me trompe il faudrait préciser.

Si je comprends bien, votre parcelle est fonds servant d'une autre parcelle où se situe un restaurant actuellement fermé. il y a une servitude de passage et une sorte de servitude autorisant le restaurant à se servir d'une cuisine (?).

Le restaurant a construit une cuisine sur votre terrain ?

Si j'ai tout suivi : vous avez le droit de circuler sur votre terrain si ça vous chante. Il est à vous, après tout. Je ne comprends pas comment la fermeture du restaurant vous empêche d'accéder à votre parcelle. C'est une enclave ?

Quant à savoir qui peut utiliser une servitude, il faut se référer au titre qui l'établit.

Par Zakabiva

Bonjour, un grand merci pour votre réponse, en fait oui ma parcelle est un fond servant au profit de l'immeuble dans lequel se trouve ce restaurant. Dans mon acte de vente le restaurant peut jouir de ma parcelle pour en faire cuisine et débarras. Le restaurateur n'a rien construit. Je pense qu'à une époque tout l'ensemble appartenait à seule famille. Ce qui n'est plus le cas. Ce qui m'inquiète c'est que je ne bénéficie pas de ce droit d'accès pourtant acté. Je vous remercie pour votre patience.

Par isernon

bonjour,

vous n'avez pas besoin d'un droit d'accès pour pénétrer sur votre parcelle sauf si celle-ci n'a pas un accès direct au domaine public, votre parcelle serait alors enclavée et vous pourriez exiger une servitude de droit de passage en application de l'article 682 du code civil.

salutations

Par Isadore

Eh bien si aucun contrat (location...) ne vous interdit l'accès à votre bien, vous pouvez y entrer à votre convenance, sauf dans le cas d'une enclave comme l'a dit Isernon. Cela veut dire que si cette parcelle est accessible depuis chez vous, ou depuis la voie publique, vous pouvez y accéder à votre guise.

Par AGeorges

Bonjour Zakabiva,

Pas clair non plus pour moi.

Faut-il comprendre que :

- La parcelle en cause est construite entièrement (ou de bord à bord) et contient donc un bâtiment.
- Un droit d'usage a été établi il y a un certain temps avec le restaurant d'à-côté, permettant à ce dernier d'utiliser ledit bâtiment comme cuisine.
- Le restaurant étant fermé, le bâtiment est également fermé, et vous ne pouvez donc plus le 'traverser' pour aller chez vous grâce à un droit de passage établi via servitude.

Ceci décrit-il bien votre situation ?

Par Zakabiva

Je me suis rapprochée d'un notaire qui aura les documents nécessaires pour répondre à mes questions.

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses. J'ai découvert votre site qui est formidable.

Merci.