



Droit de passage

Par CARA

Bonsoir,

Sur une propriété où nous avons des locataires, il y a un droit de passage. Ce droit de passage mène à un garage d'une maison. Les héritiers de cette maison veulent la vendre et estiment que la cour où ils peuvent passer n'ait pas bien entretenue. Rien ne gêne pour le passage. Nous avons répondu à leurs demandes en nettoyant et en réparant certains points. Ils continuent leurs exigences, nous avons provoqué une conciliation qui n'a pas abouti. Nous avons compris, à ce moment là, qu'ils considèrent ne pas arriver à vendre (depuis 3 ans) la maison héritée car la cour où ils passent et les bâtiments attenants sont mal entretenus (bâtiments en travaux). Cette cour et ces bâtiments ont été vendus par leurs parents. La personne qui les avaient achetés a financé des travaux et a fini par abandonner devant l'ampleur. Nous lui avons acheté l'ensemble et nous continuons les travaux au fur et à mesure des possibilités financières. Rien ne gêne le passage et jamais rien n'a gêné. Ils ont mandaté un avocat et veulent nous faire payer le fait qu'ils n'arrivent pas à vendre cette maison. Du fait que leurs parents ont vendu les autres bâtiments et la cour, leur maison n'est pas intéressante.

Questions : peuvent-ils nous attaquer en justice en nous imputant un préjudice financier de non vente de cette maison et aussi à un prix inférieur à leur valorisation ?

Leur maison est trop chère, j'ai des preuves de vente de maisons similaires qui ont été vendues à des prix inférieurs.

Merci pour votre réponse. Cordialement. Jean-Paul Carré

Par Isadore

Bonjour,

Il faut se référer au document instaurant cette servitude : s'il met l'entretien à votre charge, vous devez veiller à ce que la cour soit en état de permettre aux voisins d'exercer leur droit. Par défaut c'est aux voisins d'entretenir la servitude de passage.

Le reste de l'état de votre bien, SAUF danger pour leur bien ou leurs personnes, ne les regarde pas.

Je doute qu'ils puissent démontrer que leurs acquéreurs fuient à cause de vous. Leur avocat va tenter de vous faire peur, c'est son boulot. Ils peuvent vous attaquer en justice même sous un prétexte idiot, mais gagner serait une autre affaire. Il est fort probable que leur avocat leur déconseille pareille entreprise.

Par yapasdequoi

Sauf si le titre de la servitude dit autrement, le code civil s'applique et notamment :

Article 697

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Article 698Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.